

## **NOTITIE NAAR AANLEIDING VAN DE INGEDIENDE REACTIES OP HET CONCEPT-ONTWERP BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED EN DE NOTITIE REIKWIJDTE EN DETAILNIVEAU**

Het concept-ontwerp bestemmingsplan is in het kader van de overlegprocedure toegezonden aan de diverse overleginstanties. Daarnaast is het concept-ontwerp bestemmingsplan en de Notitie Reikwijdte en Detailniveau naar de wettelijke adviseurs gezonden. Tevens heeft het concept-ontwerp bestemmingsplan en de Notitie Reikwijdte en Detailniveau van 7 juni 2012 tot en met 18 juli 2012 ter inzage gelegen waarmee iedereen de mogelijkheid heeft gehad hun mening te geven.

In deze notitie wordt verslag gedaan van de beantwoording van de binnengekomen reacties. Reacties zijn ontvangen van:

1. de heer J. de Jong, Hondegemsweg 3 te Serooskerke
2. manege De Zandbooi, Oude Zandweg 31 te Westkapelle
3. Green Tramper BV, Pekelingseweg 8, 4363 RB Aagtekerke
4. Intratuin Koudekerke Tuincentrum Moesbosch B.V., Galgeweg 5, 4371 RG Koudekerke
5. de heer S. Wisse, Mariekerke 17, 4365 NK Meliskerke
6. de heer J. Buijs Veerseweg 95, 4351 SC Veere
7. de heer Lantsheer, Veldzicht 48, 4356 NJ Oostkapelle
8. Dienst Landelijk Gebied, Postbus 6, 4460 AA Goes
9. Maatschap A. en W.J. In 't Anker, Veerseweg 85, 4351 SJ Veere
10. Den Holding B.V., Spanjaardstraat 6, 4331 ER Middelburg
11. 't Schoutenhuis B.V., Postbus 13, 3930 EA Woudenberg
12. Van Dun Advies BV, Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten, gedaan namens de heer W. Duvekot te Zoutelande
13. de heer H.W.P. de Rijke, Bakkersland 4a, 4364 BL Grijpskerke
14. Lokerse Architecten, Pompstation 6, 4373 RN Biggekerke
15. Cumela, Postbus 1156, 3860 BD Nijkerk, gedaan namens de heer S. Louwerse, Vrouwenpolderseweg 30a te Serooskerke
16. de heer H. Treur, Molenweg 7, 4365 NN Meliskerke
17. ZLTO Advies, Team ROBM, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de heer P.M. de Kam MBA en mevrouw drs. M.M. de Kam, Prinseweg 3a te Domburg
18. Krijger Advies B.V., Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau, gedaan namens de heer H.J. Vader, Steengrachtsweg 5 te Grijpskerke
19. Krijger Advies B.V., Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau, gedaan namens de heer H.J. Vader, Steengrachtsweg 5 te Grijpskerke
20. de heer R. Boogaard, Rapenburgseweg 18a, 4365 ND Meliskerke
21. Verhuurbedrijf Dekker, Noordkerkepad 50, 4361 CL Westkapelle
22. ZLTO Advies, Team ROBM, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de erven P.S. Louwerse, vertegenwoordigd door de heer B. Biondina te Kamperland
23. de heer J.P. Loeff en mevrouw M.N. Loeff, p/a Kaai 43, 4351 AB Veere
24. de heer J.P. Loeff en mevrouw M.N. Loeff, p/a Kaai 43, 4351 AB Veere
25. Duvekot Bouw, Postbus 8145, 4330 EC Middelburg, gedaan namens de heer J.M. Westerweel, Oosterscheldestraat 124, 4335 PL Middelburg
26. de heer P.J. Meilof, Duinweg 125, 4374 ED Zoutelande
27. de heer A.M. Boogaard, Rapenburgweg 18, 4365 ND Meliskerke
28. V.O.F. manege De Zandbooi, Oude Zandweg 31, 4361 SK Westkapelle
29. de heer M. Dingemanse, Boomgaard 32, 4371 CL Koudekerke
30. Zeeuwse Miliefederatie ZMf, de heer M.F.A.M. van Mierlo, Postbus 334, 4460 AS Goes
31. Luchtverkeersleiding Nederland, de heer D. Matakana, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven Schiphol
32. Waterschap Scheldestromen, de heer M. Schipper, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg
33. N.V. Nederlandse Gasunie, mevrouw M. Belgharbi, Postbus 19, 9700 MA Groningen



34. Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland, de heer P.P. Ausems, Postbus 3182, 4800 DD Breda
35. Gedeputeerde staten van Zeeland, Directie Ruimte, Milieu en Water, de heer L. Caljouw, Postbus 165, 4330 AD Middelburg

## **1. de heer J. de Jong, Hondegemsweg 3 te Serooskerke**

### Ingediende reactie:

Inspreker verzoekt het bouwblok voor het perceel Hondegemseweg 3 te Serooskerke aan de westkant te versmallen, en dat deel vervolgens toe te voegen aan de zuidkant. Dit houdt in dat de westkant dan ongeveer de breedte verkrijgt van de huidige zuidkant.

### Beantwoording:

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 concept-ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Hondegemsweg 3 deels voorzien aan de west- en deels aan de zuidkant. Het vergroten van het bouwblok op de wijze waarop de heer De Jong 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 reactie leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende vergroting agrarisch bouwblok van het perceel Hondegemsweg 3 te Serooskerke (kaartblad 7).

## **2. manege De Zandbooi, Oude Zandweg 31 te Westkapelle**

### Ingediende reactie:

Inspreker verzoekt het bouwblok voor het perceel Oude Zandweg 31 te Westkapelle te wijzigen, en wel zodanig dat het bouwblok aan de achterzijde 10 m wordt verkleind en vervolgens dat deel aan de oostzijde van het bouwblok wordt toegevoegd.

### Beantwoording:

Aan de achterzijde van het bouwblok ligt een sloot. Het is niet toegestaan binnen een afstand van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de sloot, te bouwen. Dit deel van het bouwblok mag dus niet bebouwd worden. Het vergroten van het bouwblok aan de oostzijde heeft geen nadelige gevolgen voor omliggende gevoelige functies en bestemmingen. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het bouwblok van het perceel Oude Zandweg 31 te Westkapelle waarbij het bouwblok aan de zuidzijde 10 m wordt verkleind en vervolgens bedoelde oppervlakte aan de oostzijde van het bouwblok wordt toegevoegd (kaartblad 5).



### **3. Green Tramper BV, Pekelingseweg 8 en 8A, 4363 RB Aagtekerke**

#### Ingediende reactie:

Betrokkene geeft aan dat de bedrijfsgebouwen op het perceel Pekelingseweg 8 te Aagtekerke niet alleen worden gebruikt voor het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten. Aan de voorzijde is ongeveer 400 m<sup>2</sup> in gebruik als winkel/verkooppunt. Daarom vraagt betrokkene voor dit perceel de bestemming uit te breiden met detailhandel. Dus niet alleen de bestemming bedrijven, maar hieraan gekoppeld ook detailhandel. Op het perceel Pekelingseweg 8A te Aagtekerke staat een woning. Betrokkene kan zich niet vinden in de bestemming bedrijven voor dit woonperceel. Dit perceel zou de bestemming Wonen moeten verkrijgen, omdat de woning niet als één geheel met de bedrijfspanden gezien mag worden. Het zijn twee aparte kadastrale percelen met twee verschillende gebruiksdoeleinden. Ondanks dat de woning dicht bij de bedrijfsgebouwen is gelegen, kan dit geen reden zijn om het perceel niet conform zijn gebruik (wonen) te bestemmen. De woning op het naastgelegen perceel heeft de bestemming Wonen en is op een kortere afstand van de bedrijfsgebouwen gelegen.

#### Beantwoording:

In het bestemmingsplan Buitengebied 1999 heeft het gehele perceel (Pekelingseweg 8 en 8A) de bestemming "Bedrijven met de nadere aanwijzing opslag en verkoop maaimachines (Bom)". Dit betekent dat binnen deze bestemming verkoop is toegestaan. In het concept-ontwerp bestemmingsplan is de huidige bestemming niet geheel overgenomen. In bijlage 2 van het concept-ontwerp bestemmingsplan, waar de oppervlaktes van de bedrijven zijn vermeld, is namelijk aangegeven dat het perceel de functieaanduiding "opslag en verhuur maaimachines" verkrijgt. Verkoop zou daardoor niet meer mogelijk zijn. Dat is niet correct. De bijlage dient dan ook aangepast te worden met de functieaanduiding "opslag en verkoop maaimachines (ovm)". De woning op het perceel Pekelingseweg 8A dient aangemerkt te worden als de bedrijfswoning. Het is vanwege zowel het bedrijf Pekelingseweg 8 als voor het naastgelegen bedrijf, niet mogelijk de bedrijfswoning Pekelingseweg 8A om te zetten in een burgerwoning met de bestemming Wonen. De reden daarvan is dat er andere milieu-afstanden gaan gelden met mogelijk nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van de bedrijven. Het afsplitsen van de woning van het bedrijf zal dus leiden tot nadelige gevolgen voor de functies en bestemmingen in de directe omgeving. Dat op een naastgelegen perceel een burgerwoning aanwezig is, doet daaraan niets af. Dit is een reeds jaren bestaande situatie, waaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan. In bijlage 2 wordt de functieaanduiding voor Pekelingseweg 8 en 8A te Aagtekerke aangepast in "opslag en verkoop maaimachines (ovm)".

### **4. Intratuin Koudekerke Tuincentrum Moesbosch B.V., Galgeweg 5, 4371 RG Koudekerke**

#### Ingediende reactie:

4.1. Uit het concept-ontwerp bestemmingsplan blijkt dat de antwoorden (en vragen) die op het enquêteformulier "Agrarische bedrijven bestemmingsplan buitengebied Veere" zijn ingevuld, niet verwerkt zijn.

Op het formulier is verzocht om (een deel van) het perceel kadastraal bekend sectie K, nr. 1712 bij de bestemming Tuincentrum te voegen. Het voornemen bestaat om het perceel te gebruiken als overloopterrein voor parkeren. Voorts is een optie om gebouwen te verplaatsen naar het perceel K, nr. 1712. Dit laatste is dus nog geen concreet plan.



Tevens wordt gevraagd om de uitbreidingsmogelijkheid op 40% te stellen in plaats van 20%.

4.2. Inspreker verzoekt de begripsomschrijving van tuincentrum aan te vullen en wel zodanig dat de verkoop van Zeeuwse streekproducten mogelijk wordt. Hiervoor wordt als reden aangegeven dat, gezien de agrarische achtergrond van het bedrijf er een duidelijk raakvlak is met de verkoop van Zeeuwse streekproducten. De beoogde verkoop is kleinschalig en ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. Intratuin ziet de mogelijkheid 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. Met deze verkoop beoogt Intratuin als springplank te kunnen fungeren voor regionale ontwikkelingen op dit gebied. Mede door de toeristische aantrekkingskracht in de zomermaanden kunnen veel consumenten kennismaken met de Zeeuwse producten die nu nog in beperkte mate en micro lokaal worden aangeboden.

#### Beantwoording:

4.1. De gegevens die door Intratuin Koudekerke op het enquêteformulier zijn vermeld, zijn inderdaad niet verwerkt in het concept-ontwerp bestemmingsplan.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is een actualisatie van de bestaande voorschriften, waarbij deregulering een belangrijk item is. Het toevoegen van een perceel dat nu een agrarische bestemming heeft aan de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding tuincentrum om een mogelijke verplaatsing van de bedrijfsgebouwen en een overloopterrein mogelijk te maken, is een dusdanige ontwikkeling met de nodige effecten, waardoor dit verzoek niet binnen de doelstelling van de actualisatie valt. Hiervoor dient een apart verzoek ingediend te worden.

Het bestemmingsplan biedt onder voorwaarden de mogelijkheid om de in het bestemmingsplan opgenomen oppervlakte aan gebouwen en oppervlakte bedrijfsperceel met maximaal 20% uit te breiden. Deze uitbreidingsmogelijkheden sluiten aan bij het provinciale beleid. Een verdere verruiming is niet mogelijk.

4.2. In het bestemmingsplan Buitengebied 1999 is, als verbrede agrarische ontwikkeling, de mogelijkheid tot de verkoop van producten van het eigen agrarische bedrijf opgenomen. Het uitgangspunt daarbij was nevenactiviteiten bij het 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. Dat er in het verleden ter plaatse een agrarisch bedrijf was gevestigd, is geen reden om het uitgangspunt met betrekking tot de verkoop van boerderij- en streekproducten te wijzigen.

In de begripsbepaling tuincentrum is, naast de genoemde tuincentrumproducten, vermeld dat detailhandel in een aanvullend assortiment (huishoudelijke artikelen en apparaten en outdoorartikelen) is toegestaan. De verkoop van streekproducten is een dermate andere activiteit dat het bovendien niet wenselijk is om dit binnen het aanvullend assortiment mogelijk te maken.

Overigens is gebleken dat in de begripsbepaling tuincentrum het percentage van 10% niet is opgenomen. Dit percentage dient alsnog opgenomen te worden.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van de begripsbepaling tuincentrum, en wel zodanig dat de norm "10%" detailhandel in een aanvullend assortiment wordt toegevoegd.



## **5. de heer S. Wisse, Mariekerke 17, 4365 NK Meliskerke**

### Ingediende reactie:

Inspreker vraagt om vergroting van het agrarisch bouwblok naar 1,5 ha aan de Kloosterweg 8 te Aagtekerke. De op de bestemmingsplankaart aangegeven verruiming van het agrarisch bouwblok aan Mariekerke 17 te Meliskerke kan eventueel vervallen. Tevens vraagt inspreker om een woonbestemming toe te kennen aan Kloosterweg 8.

### Beantwoording:

Het perceel Mariekerke 17 heeft op de bestemmingsplankaart een agrarisch bouwblok verkregen. Op dit perceel is een gedeelte van de bedrijfsgebouwen gevestigd, waaronder de bedrijfswoning. Op het aan de overzijde van de weg gelegen perceel (Kloosterweg 8 te Aagtekerke) is o.a. de melkveestal gelegen. Voor dit perceel is ook een bouwblok toegekend, een zogenaamd bouwblok op afstand. Dit bouwblok is gekoppeld aan het bouwblok Mariekerke 17. 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.

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 concept-ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok voorzien op het perceel Mariekerke 17 te Meliskerke. Het aanpassen van de bouwblokken Mariekerke 17/Kloosterweg 8 op de wijze waarop de heer Wisse aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Dit betekent dat deze gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende de agrarische bouwblokken van de percelen Mariekerke 17 te Meliskerke/Kloosterweg 8 te Aagtekerke (kaartblad 10).

## **6. de heer J. Buijs Veerseweg 95,4351 SC Veere**

### Ingediende reactie:

De vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Veerseweg 97A te Veere is deels voorzien aan de noordzijde en deels aan de oostzijde. Inspreker stelt voor om de vergroting van het agrarisch bouwblok in z'n geheel aan de oostzijde mogelijk te maken. De reden daarvan is dat er op dit moment al een grote schuur langs het perceel van de heer Buijs staat op 5 m uit de perceelsgrens. Hierdoor wordt het uitzicht en zonneschijn belemmerd. Door de op de kaart bij het concept-ontwerp bestemmingsplan aangegeven mogelijkheid tot vergroting van het bouwblok aan de noordzijde, bestaat de kans dat het uitzicht verder belemmerd wordt, waardoor de waarde van de woning Veerseweg 95 daalt.

### Beantwoording:

Uit overleg met de eigenaar van het agrarische bedrijf aan de Veerseweg 97A blijkt het volgende. Gelet op de eigendomssituatie is het gewenst, om zowel een uitbreiding aan de



noordzijde als aan de westzijde mogelijk te maken. Dat houdt in dat aan de noordzijde het bouwblok met ca. 20 m verruimd kan worden. Op verzoek van inspreker heeft de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de noordzijde een coniferenhaag aangebracht. De reden daarvan was dat inspreker geen zicht wilde hebben op de activiteiten op het bedrijf. Door het aanbrengen van de coniferenhaag wordt het uitzicht richting Veere nu al ontnomen. Dit betekent dat het uitzicht door het verruimen van het bouwblok nauwelijks zal afnemen. Voorts is uitzicht geen ruimtelijke argument. Het agrarisch bouwblok is echter deels op de eigendomsgronden van inspreker gesitueerd. Dit betekent dat het bouwblok aangepast moet worden.

Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het agrarisch bouwblok van het perceel Veerseweg 97A te Veere (kaartblad 12A).

## **7. de heer Lantsheer, Veldzicht 48, 4356 NJ Oostkapelle**

Ingediende reactie:

Inspreker verzoekt het bouwblok voor het perceel Sint Janskerke 1 te Zoutelande te wijzigen en wel zodanig dat een deel aan de zuidkant vervalt en dat deel toe te voegen aan de oostkant.

Beantwoording:

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 concept-ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok Sint Janskerke 1 voorzien aan de oostkant. Het aanpassen van het bouwblok op de wijze waarop de heer Lantsheer aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Het zicht op de monumentale bebouwing blijft beter gewaarborgd. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende vergroting van het agrarische bouwblok van het perceel Sint Janskerke 1 te Zoutelande (kaartblad 9).

## **8. Dienst Landelijk Gebied, Postbus 6, 4460 AA Goes**

Ingediende reactie:

Inspreker verzoekt de agrarische bestemming van de aan de Rondweg Biggekerke en aan de Valkenissweg te Biggekerke, gelegen percelen kadastraal bekend VKN00 G 1326, G 1327, E 1811, E 1902 en E 1903 te wijzigen in de bestemming Natuur/bos. De reden daarvan is dat de provincie Zeeland voornemens is deze percelen, aansluitend aan Bos Biggekerke, in te richten als natuur/bos en over te dragen aan Staatsbosbeheer.

Beantwoording:

In het concept-ontwerp bestemmingsplan hebben de percelen VKN00 E 1811, E 1902 en E 1903 al de bestemming Natuur verkregen.



De percelen VKN00 G 1326 en G 1327 hebben in het concept-ontwerp bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden verkregen. Deze percelen vormen een onderdeel van het in gebruik zijnde agrarische productiebos. Het toekennen van de bestemming Natuur kan –in z'n algemeenheid- een belemmering vormen ten aanzien van uitbreidingen bij functies en bestemmingen in de directe omgeving. In dit geval liggen er twee percelen (aan de Valkenisseweg) grenzend aan het te wijzigen gebied. Deze percelen zijn echter al gedeeltelijk omsloten met de bestemming Natuur. Er zal daardoor geen sprake zijn van een belemmering van eventuele uitbreidingen, omdat de afstand in de huidige situatie ook al minder is dan de voorgeschreven afstand van 100 meter.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart door de agrarische bestemming van de percelen VKN00 G 1326 en 1327 te wijzigen in de bestemming Natuur (kaartblad 10).

### **9. Maatschap A. en W.J. In 't Anker, Veerseweg 85, 4351 SJ Veere**

#### Ingediende reactie:

Inspreker geeft aan dat het bezwaar zich richt tegen de beperking die het concept-ontwerp bestemmingsplan tot gevolg heeft. In het huidige geldende bestemmingsplan is 30.000 m<sup>2</sup> te betelen ruimte onder glas toegestaan. In het concept-ontwerp bestemmingsplan wordt dit beperkt tot 20.000 m<sup>2</sup>. Hierdoor wordt het bedrijf in alles beperkt en er is geen mogelijkheid voor de eerder toegezegde uitbreidingsmogelijkheid. Het bedrijf van inspreker gaat letterlijk "opsloot".

Voorts wil inspreker graag de ruimte hebben om een grotere loods te bouwen, om aan de eisen te kunnen blijven voldoen die de productie en het inpakken van de komkommers met zich mee brengt. Inspreker heeft het gevoel dat het bedrijf zo snel mogelijk uit de gemeente Veere moet verdwijnen. Gewezen wordt op de werkgelegenheid die het bedrijf biedt en de sociale rol die het vervult in Veere/Zanddijk.

#### Beantwoording:

De mogelijkheden bij recht die het huidige geldende bestemmingsplan Buitengebied biedt, zijn niet veranderd. Zowel in het huidige als in het concept-ontwerp bestemmingsplan 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 concept-ontwerp bestemmingsplan 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 concept-ontwerp bestemmingsplan 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 het bouwen van een grotere loods (niet zijnde van glas) kan opgemerkt worden dat het niet mogelijk is om in het kader van de algehele herziening van het bestemmingsplan hierover een uitspraak te doen. Dit temeer omdat, zo blijkt uit overleg,



het realiseren van een loods mede inhoudt dat elders op het perceel kassenbouw dient plaats te vinden. Hiervoor dient dus een afzonderlijk verzoek ingediend te worden.

Conclusie:

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan.

## **10. Den Holding B.V., Spanjaardstraat 6, 4331 ER Middelburg**

Ingediende reactie:

Reeds eerder is met de gemeente overleg gevoerd over het verplaatsen van het strandpaviljoen La Bomba van het naaktstrand te Oostkapelle naar de grens tussen het textielstrand en het naaktstrand (paalhoofd 38, raai 16010949) te Oostkapelle. Inspreker vraagt alsnog de verplaatsing van het strandpaviljoen in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Beantwoording:

Het strandpaviljoen La Bomba moest van het waterschap Scheldestromen verplaatst worden omdat het paviljoen te ver in de duinvoet stond. Dit was aanleiding om te bezien waar het nieuwe strandpaviljoen opgericht zou kunnen worden. Uit overleg met de provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen, het Zeeuws Landschap en de Stichting Strandexploitatie blijkt dat het alleszins acceptabel is om het strandpaviljoen te verplaatsten naar de grens tussen het textielstrand en het naaktstrand (paalhoofd 38, raai 16010949) te Oostkapelle. Hiervoor is het noodzakelijk het bouwblok op de bestemmingsplankaart op te schuiven, hetgeen bij het ontwerp bestemmingsplan kan plaatsvinden.

Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het verplaatsen van het bouwblok van het naaktstrand naar de grens tussen het textielstrand en het naaktstrand (paalhoofd 38, raai 16010949) te Oostkapelle (kaartblad 2).

## **11. 't Schoutenhuis B.V., Postbus 13, 3930 EA Woudenberg**

Ingediende reactie:

Inspreker verzoekt de agrarische bestemming van het perceel Zuiverseweg 7 te Domburg, kadastraal bekend sectie G, nr. 1223 (ged) te wijzigen in de bestemming Landgoed. Momenteel heeft er nog geen onderzoek plaatsgevonden naar de aspecten omtrent flora en fauna, archeologie, verkeer en geluid. De opdrachtgevers van inspreker zijn bereid om al de nodige onderzoeken te doen om te komen tot de realisatie van het landgoed.

Beantwoording:

Het wijzigen van de agrarische bestemming in de bestemming Wonen – Landgoed, is een dusdanige ontwikkeling met de nodige effecten, waardoor dit verzoek niet binnen de doelstelling van de actualisatie valt. Overigens kan opgemerkt worden dat het perceel wel ligt binnen de zone waar in principe onder voorwaarden landgoederen gerealiseerd kunnen worden. Nadat de diverse ingediende onderzoeken akkoord zijn bevonden, kan een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan worden gestart.

Conclusie:

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan.



## **12. Van Dun Advies BV, Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten, gedaan namens de heer W. Duvekot te Zoutelande**

### Ingediende reactie:

12.1 De heer Duvekot exploiteert aan de Boudewijnskerke 56 te Zoutelande een pluimveehouderij met rundvee en akkerbouw. Uit het concept-ontwerp bestemmingsplan blijkt dat één van de bestaande pluimveestallen buiten het bouwblok is gesitueerd. Deze stal is gebouwd met toepassing van een artikel 19 WRO-procedure en dus door de gemeente vergund. Inspreker verzoekt derhalve om het bouwblok aan te passen, zodat de bestaande en vergunde pluimveestal binnen het bouwblok wordt gesitueerd.

12.2 In de regels onder artikel 3.1. onder m is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" een intensieve veehouderij aanwezig mag zijn met als maximum de bedrijfsvloeroppervlakte t.b.v. een intensieve veehouderij die opgenomen is in bijlage 1. Voor de locatie van de heer Duvekot is in bedoelde bijlage 1 opgenomen dat de bedrijfsvloeroppervlakte 1.710 m<sup>2</sup> bedraagt. Echter, op dit moment zijn twee stallen op het bedrijf aanwezig voor het huisvesten van legkippen met een grotere bedrijfsvloeroppervlak dan 1.710 m<sup>2</sup>. Er is één scharrelstal aanwezig met een oppervlakte van 1.362 m<sup>2</sup>. In de andere stal was batterijhuisvesting aanwezig en conform de begripsbepaling van het bestemmingsplan moeten de vloerbodems van de batterijkooien ook meegerekend worden, waardoor de totale bedrijfsvloeroppervlakte van deze stal ca. 2.475 m<sup>2</sup> bedraagt. Inspreker verzoekt dan ook de bedrijfsvloeroppervlakte in bijlage 1 te wijzigen in 3.837 m<sup>2</sup>.

12.3 In artikel 3.7.3. is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bedrijfsvloeroppervlakte voor intensieve veehouderij en het bouwblok vergroot kan worden. Dit kan echter alleen 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. Inspreker verwijst naar de ontwerp-Verordening Ruimte van de provincie Zeeland waarin gesteld is dat uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen is toegestaan tot 5.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak, onder de voorwaarden dat er sprake is van verduurzaming, het noodzakelijk is voor de bedrijfscontinuïteit en dat omgevingskwaliteiten zich hier niet tegen verzetten. Inspreker verzoekt dan ook om een bouwblok- en bedrijfsvloeroppervlakvergroting toe te staan conform de voorwaarden die in de ontwerp-Verordening Ruimte zijn gesteld.

12.4 Gezien artikel 22 kan aangenomen worden dat ten aanzien van de aanduiding "Waarde – Archeologie 3" geen directe mogelijkheden worden geboden voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm binnen een bouwblok. Deze beperking kan enkel opgeheven worden door het laten uitvoeren van een archeologisch onderzoek, waaruit blijkt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied. Het is vanuit praktisch en bedrijfseconomisch oogpunt niet wenselijk dat voor elke vorm van uitbreiding een dergelijke procedure gevoerd moet worden. De "Waarde – Archeologie 3" is afkomstig van de IKAW. Op deze kaart zijn de indicatieve archeologische waarden weergegeven. Omdat het een indicatieve kaart betreft, kan er niet zonder meer van worden uitgegaan dat er zich daadwerkelijk archeologische waarden in de grond bevinden. Daarnaast wijst inspreker er op dat een bouwblok staat voor een bouwrecht. Door een groot deel van de bouw mogelijkheden niet rechtstreeks toe te staan binnen een agrarisch bouwblok wordt de heer Duvekot beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Inspreker verzoekt dan ook om de bepalingen rondom archeologie aan te passen, zodanig dat de regels van de bestemming "Waarde – Archeologie 3" op het bouwblok van de heer Duvekot worden uitgezonderd.

### Beantwoording:

12.1 In 2004 is, na het voeren van een WRO-procedure, medewerking verleend voor het realiseren van een pluimveestal die buiten het bouwblok is gesitueerd. Dit betekent dat de vergunde stal in het bouwblok opgenomen dient te worden. De bestemmingsplankaart zal hierop aangepast worden.



12.2 Zoals inspreker opmerkt bedraagt het bestaande bedrijfsvloeroppervlak aan dierenverblijven volgens het bestemmingsplan 1.710 m<sup>2</sup>. Het verzoek van inspreker om de aangegeven oppervlakte te vergroten is voor advies voorgelegd aan de agrarische deskundige, de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ). Uit het advies van de AAZ blijkt het volgende. Door inspreker is een berekening aangeleverd waarin het gehele gebouw, inclusief de mestloods, wordt gerekend tot het bedrijfsvloeroppervlak voor de intensieve veehouderij. Deze benadering resulteert in 1320 m<sup>2</sup> vloeroppervlak voor het gehele gebouw, waarbij voor de drie verdiepingen van de kooien 1155 m<sup>2</sup> wordt gerekend. Van de kooien zoals opgenomen op milieuvergunning zijn bescheiden aangeleverd ten aanzien van het destijds geïnstalleerde systeem, ter onderbouwing van de geclaimde oppervlakte van de vloerbodems van de batterijen.

De begripsbepaling van bedrijfsvloeroppervlakte in het bestemmingsplan luidt: "De gezamenlijke oppervlakte van vaste vloeren in gebouwen – mestdoorlatende vloeren daaronder begrepen – die worden gebruikt voor de huisvesting van dieren, ten behoeve van intensieve veehouderij, bestaande uit de ruimten waar de dieren worden gehuisvest, waaronder begrepen de hok- of stalruimten, inclusief scheidingswanden en gangpaden." In de begripsbepaling is sprake van de terminologie "vaste vloeren". Daaronder worden niet begrepen de vloerbodems van de kooien bij kooihuisvesting. Concreet betekent dit dat het voor de berekening van het bedrijfsvloeroppervlak van de kooistal niet van belang is of hierin kooien aanwezig zijn dan wel dat deze stal in gebruik is als scharrelstal. Het vloeroppervlak van de oudere pluimveestal bedraagt, uitgaande van de afmetingen van de stal zoals weergegeven op de milieutekening,  $12.69 \times 59.68 = 757.34$  m<sup>2</sup>. Het bedrijfsvloeroppervlak van de stal uit 2004 bedraagt op basis van de afmetingen op de milieutekening 1361 m<sup>2</sup>. In totaal resulteert dit in  $757 + 1361 = 2118$  m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak voor intensieve veehouderij. Ten aanzien van de berekening van het bedrijfsvloeroppervlak zoals door inspreker is aangeleverd kan opgemerkt worden dat de vloerbodems van de kooien hier niet bij opgesteld dienen te worden. Ook de oppervlakte van de mestloods behoort niet bij het bedrijfsvloeroppervlak voor intensieve veehouderij.

Dit betekent dat de in bijlage 1 genoemde oppervlakte gewijzigd moet worden in 2118 m<sup>2</sup>.

12.3 Het provinciale beleid gaat uit van verdere verduurzaming van de 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 integrale 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.

12.4 De 'Waarde - Archeologie 3' is gebaseerd op de aanduiding van hoge en middelhoge verwachtingswaarde, zoals deze is opgenomen op de archeologische verwachtingskaart Walcheren en op de archeologische beleidsadvieskaart Walcheren. Beide kaarten zijn door de raad vastgesteld samen met de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008. In deze nota is een vrijstellingsregeling opgenomen, die afwijkt van de landelijke norm, zoals deze in de Monumentenwet wordt voorgesteld. De Monumentenwet stelt graafwerkzaamheden met een oppervlak tot en met 100 m<sup>2</sup> vrij van archeologisch onderzoek. De gemeente Veere heeft deze norm voor het buitengebied te streng geacht en heeft, daartoe in de gelegenheid gesteld door dezelfde wet, de norm in dit geval opgeschroefd naar 500 m<sup>2</sup>.

In de praktijk wordt bij een vergunningaanvraag van grotere agrarische gebouwen niet zozeer gekeken naar het totale oppervlak van het bouwwerk, maar naar het gezamenlijke oppervlak van de aan de nieuwbouw gepaard gaande bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder huidig maaiveld. In bijna alle gevallen blijkt het dan om



kuilen en sleuven te gaan op de locatie van funderingsbalken, vorstranden en/of poeren, waarvan het gezamenlijke oppervlak bij lange na niet boven de 500 m<sup>2</sup> uitkomt.

Op deze manier is de gemeente Veere van mening bij de implementatie van haar archeologiebeleid een praktische en goede balans te vinden tussen aan de ene zijde de maatschappelijke en bedrijfseconomische belangen en aan de andere zijde de archeologische belangen.

Er zijn dan ook geen redenen om het bouwvlak van de heer Duvekot uit te zonderen van de regels van de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De bepalingen rondom archeologie worden derhalve niet aangepast.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan, en wel op de volgende onderdelen:

-de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte dierenverblijven iv moet op bijlage 1 voor het perceel Boudewijnskerke 56 gewijzigd worden in 2.118 m<sup>2</sup>.

### **13. de heer H.W.P. de Rijke, Bakkersland 4a, 4364 BL Grijpskerke**

#### Ingediende reactie:

In de Kadernota bestemmingsplan buitengebied worden angst voor aantasting van het open karakter van het Veerse landschap en angst voor verrommeling van het landschap door de gemeente aangedragen als reden om de oprichting van schuilgelegenheden op solitair gelegen weilanden niet toe te staan. Er zijn echter voldoende mogelijkheden om schuilstallen geen bedreiging te laten zijn voor de landschappelijke waarden. Zo wordt er in de Kadernota gesuggereerd dat er op grote schaal bouwwerken gerealiseerd zullen worden. In de praktijk zullen, bij invoering van een schuilstallenbeleid vergelijkbaar met dat van andere gemeenten, echter maar heel weinig percelen in aanmerking komen voor de bouw van een schuilgelegenheid. Binnen de gangbare paardenhouderij in Veere is het namelijk uiterst ongebruikelijk om paarden het hele jaar weidegang te geven. En van de kleine groep paardenhouders zullen er slechts enkelen zijn die hun dieren op een solitair gelegen perceel huisvesten. Voorts wordt in de Kadernota gesproken over "paardenstallen", deze term is echter niet van toepassing op de schuilstallen zoals beschreven in het schuilstallenbeleid van andere gemeenten. Onder een "paardenstal" wordt immers begrepen een al dan niet volledig afgesloten bouwwerk waarin één of meer paarden worden opgesloten, terwijl een schuilstal per definitie één of meer permanent open zijden moet hebben en uitsluitend op een bepaalde plaats op het perceel mag worden gebouwd. Zelfs uitsluitend een afdak zou voor veel dieren en hobbydiereliefhebbers al een grote verbetering vormen ten opzichte van de huidige situatie. Een dergelijke constructie zou door het ontbreken van zijwanden nagenoeg geen impact hebben op het open karakter van het landschap.

Ten aanzien van de angst van de gemeente voor verrommeling blijkt dat dergelijke zorgen ondervangen kunnen worden door de zorgvuldige opstelling van een strikt schuilstallenbeleid. Hiervoor wordt verwezen naar de beleidsnotities van de gemeenten Hengelo en Wijchen. (In deze notities zijn o.a. voorwaarden opgenomen met betrekking tot de afmetingen, situering en materiaalkeuze van schuilgelegenheden.) Uiteraard is de oprichting van provisorische, rommelige bouwwerken onwenselijk en dient de gemeente dit te bestrijden. Inspreker is er van overtuigd dat veel inwoners het een verbetering zullen vinden als dieren die in de winter buiten worden gehouden de gelegenheid krijgen om onder een afdak te schuilen. De burger raakt volgens inspreker steeds meer vervreemd van de natuur en er bestaat een trend om dieren meer en meer te vermensen. Dit heeft tot gevolg dat het concept "dierenwelzijn" grotendeels door een menselijke bril wordt bekeken, waarbij de soorteigen intrinsieke behoeften van het dier zelf meer dan eens uit het oog worden verloren. In het geval van paarden heeft de trend ertoe geleid dat een paard in de winter en bij nat weer "lekker warm en droog" met een deken op in een stal moet staan, in plaats van zonder deken op met soortgenoten in een natte wei. Gelet op de behoeften van het paard, is het vooral belangrijk dat het



paard (voor een gevoel van veiligheid) in een kudde staat en voldoende ruimte heeft om weg te vluchten bij vermeend gevaar en de kans krijgt zelf zijn lichaamstemperatuur te reguleren door het naar behoefte opzetten van de vacht om zo een isolerende luchtlaag te creëren.

De huidige beleving van dierenwelzijn bij medeburgers levert soms erg vervelende situaties op. Hierbij kan gedacht worden aan het aangesproken worden op vermeende dierenverwaarlozing of mishandeling van het dier. Als antwoord daarop kan aangegeven worden dat de dieren uitsluitend bomen ter beschutting hebben, omdat het binnen het huidige bestemmingsplan niet is toegestaan een afdakje te plaatsen. Een simpele aanpassing als de plaatsing van een schuilgelegenheid zou bij veel ongeruste inwoners van de gemeente de gemoedsrust verbeteren. Dieren in de nattigheid en blubber is veel inwoners een doorn in het oog. Dit zal de gemeente ook mee moeten nemen bij het overwegen van een schuilstallenbeleid.

#### Beantwoording:

In de Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat in het coalitieprogramma 2010-2014 is vermeld dat de kwaliteit van het buitengebied versterkt moet worden en dat verrommeling tegengegaan moet worden. Het behoud van het open karakter van het Veerse landschap staat daarbij voorop.

Het aanwijzen van nieuwe gebieden waar schuilgelegenheden opgericht mogen worden danwel het bieden van schuilgelegenheden op solitaire weilanden zal leiden tot (verdere) verrommeling van het buitengebied. Dit houdt in dat het niet wenselijk is om nieuwe gebieden aan te wijzen waar schuilgelegenheden opgericht mogen worden. Tevens is het niet wenselijk om schuilgelegenheden op solitaire weilanden toe te staan.

Betrokkene geeft aan dat er in Veere slechts een kleine groep paardenhouders is die huisvesting willen voor hun dieren op een solitair gelegen perceel.

In het buitengebied van Veere zijn er diverse mogelijkheden voor schuilgelegenheden voor hobbydieren. Zo is het mogelijk om in bestaande gebouwen op een agrarisch bouwblok ruimte te creëren voor het stallen van paarden van derden. Daarnaast is het mogelijk om bij burgerwoningen een bijgebouw binnen het bouwblok op te richten voor bijvoorbeeld paarden.

Uit landschappelijk oogpunt is het ongewenst om her en der schuilgelegenheden/stallen op te richten. Of er nu sprake is van een schuilstal of schuilgelegenheid dat zal in de praktijk, qua gevolgen voor het landschap, niet veel verschillen. Een schuilgelegenheid met één of meer open zijden maakt dat het qua zicht nagenoeg hetzelfde effect heeft op het landschap. Daarnaast bestaat de kans dat in en om de schuilgelegenheid opslag van voer e.d. zal plaatsvinden.

Inspreker verwijst naar het schuilstallenbeleid van de gemeenten Hengelo en Wijchen. Deze gemeenten zijn echter niet geheel vergelijkbaar met het open karakter van het buitengebied van Veere.

Ten aanzien van dierenwelzijn kan opgemerkt worden dat het buitengebied vele mogelijkheden biedt voor huisvesting van hobbydieren. Voordat besloten wordt een hobbydier aan te schaffen, is het altijd raadzaam om te bezien wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan.

### **14. Lokerse Architecten, Pompstation 6, 4373 RN Biggekerke**

#### Ingediende reactie:

Sinds 2007 is het voormalige waterpompstation te Biggekerke omgevormd tot landgoed. Op 2 januari 2007 is het landgoed met bijbehorende gronden officieel aangemerkt als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928.

In het concept-ontwerp bestemmingsplan heeft het landgoed de bestemming Wonen (4) gekregen en de bijbehorende gronden Natuur duingebied (sn dg) en Natuur kelder (sn



ke). In de omschrijving van Natuur kelder (sn ke) staat dat de kelder 60 m<sup>2</sup> bedraagt met een diepte van 3 meter. In werkelijkheid gaat het om ruim 600 m<sup>2</sup> bestaande kelders met een diepte van 4 meter achter het huis, een kelder van 60 m<sup>2</sup> aan de voorzijde van het huis en diverse kleinere kelders en putten elders in het terrein. Inspreker verzoekt het landgoed met bijbehorende gronden en gebouwen als zodanig in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

#### Beantwoording:

In 2005 is met toepassing van artikel 19 WRO medewerking verleend voor het verbouwen van het voormalig pompstation tot woning met de bijbehorende werken/voorzieningen zoals het intern verbouwen van de voormalige waterkelders tot hobbyruimten. Middels een keldergang worden de ondergrondse ruimten onder de woning en de voormalige waterkelders met elkaar verbonden. Daarnaast is er een aparte entree vanuit de voormalige waterkelders naar de achtertuin.

Het voormalige pompstation had de bestemming Bedrijven met de subbestemming waterleidingbedrijf. De in de duinen gelegen kelder had de bestemming Natuur. Vervolgens is in 2006 de verleende artikel 19 WRO verwerkt in de 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Het voormalige pompstation heeft daarin de bestemming Wonen verkregen. Kelders onder de woning behoeven niet apart bestemd te worden, want deze vormen een onderdeel van de woning. De kelder die in de achtertuin ligt en gebruikt wordt voor doeleinden ten behoeve van de bestemming woondoeleinden, is de kelder afzonderlijk bestemd als Natuur kelder. De oppervlakte van deze kelder bedraagt 60 m<sup>2</sup> en de hoogte 3 m. In het concept-ontwerp bestemmingsplan Buitengebied is een eensluidende bestemming opgenomen. Ondanks herhaald verzoek heeft inspreker de gedane bewering over de omvang van de kelders, niet aangetoond.

Dat een perceel in het kader van de Natuurschoonweg 1928 als landgoed wordt aangemerkt, betekent niet dat dan automatisch ook planologisch het perceel als landgoed aangemerkt moet worden. Destijds is daartoe ook geen verzoek ingediend. 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 zonering. 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 reactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan.

### **15. Cumela, Postbus 1156, 3860 BD Nijkerk, gedaan namens de heer S. Louwerse, Vrouwenpolderseweg 30a te Serooskerke**

#### Ingediende reactie:

Inspreker geeft aan dat aan de Vrouwenpolderseweg 30a te Serooskerke een loonbedrijf is gevestigd.

15.1 In het concept-ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel de (enkel)bestemming Agrarische waarden – Landschapswaarden, met daarop de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulp- en nevenbedrijf" verkregen. Met deze omschrijving worden door betrokkene uitgevoerde activiteiten niet allemaal genoemd. Betrokkene runt een akkerbouwbedrijf met daarnaast een agrarisch loonbedrijf en grondverzetbedrijf. Verzocht wordt dan ook de bestemmingsomschrijving aan te passen en wel als volgt: Akkerbouwbedrijf, met daaraan ondergeschikt een agrarisch loonbedrijf en grondverzetbedrijf.

15.2 In het concept-ontwerp bestemmingsplan wordt buitenopslag op onbebouwde gronden verboden op grond van de Algemene gebruiksregels, artikel 29, lid 1 a en b. Dit is onaanvaardbaar. Benadrukt wordt dat "buitenopslag" dan wel opslag van bouwstoffen (overeenkomstig Besluit landbouw milieubeheer, Activiteitenbesluit, Besluit



Bodemkwaliteit/Bouwstoffenbesluit) hulp- en afvalstoffen, metalen hulpmiddelen, verkeersvoorzieningen e.d. voor betrokkene inherent is aan de activiteiten van zijn bedrijf ofwel onderdeel is van de normale bedrijfsuitoefening. Gesteld wordt dat, ten minste voor het bedrijf van betrokkene, de buitenopslag van materialen en stoffen welke verbonden zijn aan de activiteiten toegestaan en toelaatbaar zijn. Verzocht wordt buitenopslag toe te staan.

15.3 Betrokkene gaat niet akkoord met het gemeentelijke archeologiebeleid. Het gebied met de aanduiding "Waarde – Archeologie 3" en "Waarde – Archeologie 1" is gekoppeld aan een omgevingsvergunningstelsel. Er geldt een vergunningplicht voor het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 m. Betrokkene dient in verband met eventuele uitbreidingsplannen een archeologisch onderzoek uit te laten voeren, met alle kosten en administratieve lasten die daarbij behoren. Het gaat daarbij om grotendeels "mogelijk aanwezige archeologische waarden"; diepte en exacte locaties zijn niet bekend. De bewijslast ligt bij de ondernemer. Verzocht wordt het archeologiebeleid te herzien en de belangen van betrokkene hierin mee te nemen, zodat in elk geval zijn bouwvlak uitgezonderd wordt van vergunningplicht.

15.4 In relatie tot de infrastructuur en verkeersafwikkeling mist inspreker in het concept-ontwerp bestemmingsplan een nadere toelichting omtrent langzaamrijdend verkeer, zoals landbouwtractoren, motorrijtuigen met beperkte snelheid e.d. Betrokkene voert zijn werkzaamheden buiten de eigen inrichting uit en is derhalve afhankelijk van een goede ontsluiting en infrastructuur om zijn werkgebied te kunnen bereiken. Verzocht wordt het aspect landbouwverkeer nadrukkelijk in het plan (of hieraan gerelateerde verkeersbesluiten) te betrekken, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met breedtes, hoogtes, snelheid e.d. van het (landbouw-)materieel in relatie tot het beheer en inrichting van de wegen in het buitengebied.

#### Beantwoording:

15.1 Het perceel Vrouwenpolderseweg 30a heeft volgens het conceptontwerp bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met de waarden –Landschapswaarden (AW-L) en de nadere aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp en nevenbedrijf (ahn)".

Binnen het bouwblok mag een agrarisch bedrijf aanwezig zijn. Onder agrarisch bedrijf wordt verstaan een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt, het houden of fokken van vee, pluimvee, pelsdieren of vissen, nader te onderscheiden in grondgebonden bedrijf. Een grondgebonden bedrijf is een bedrijf dat (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond. Daarnaast wordt onder een "agrarisch hulp en nevenbedrijf" verstaan een niet-industrieel bedrijf, dat is gericht op het opslaan en leveren van goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan en leveren van goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan en verwerken van producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven. En tevens wordt daaronder verstaan een niet-industrieel bedrijf dat –voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen- uitsluitend of overwegend diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden op agrarische cultuurgronden (zoals loonploeg- en dorsbedrijven).

Dit betekent dat de werkzaamheden die door inspreker worden genoemd (akkerbouwbedrijf met daaraan ondergeschikt een agrarisch loonbedrijf en grondverzetbedrijf) mogelijk zijn binnen de aangegeven bestemming. Daarbij komt dat het niet wenselijk is een bedrijf specifiek te gaan bestemmen als akkerbouwbedrijf. De reden daarvan is dat daardoor de mogelijkheden ten opzichte van de huidige bestemming zouden worden beperkt. De omschrijving in het conceptontwerp bestemmingsplan is namelijk overgenomen van de huidige regeling in het thans geldende bestemmingsplan Buitengebied. Ten tweede zal bij wijziging van de bedrijfsvoering in dat geval eerst een procedure moeten plaatsvinden.

15.2 De voorschriften in het conceptontwerp bestemmingsplan zijn ten opzichte van



het huidige bestemmingsplan niet gewijzigd: in het huidige bestemmingsplan is buitenopslag op onbebouwde gronden niet toegestaan en dat laten wij zo als algemene regel in het conceptontwerp bestemmingsplan.

Permanente opslag is niet toegestaan. Gelet op de bedrijfsvoering ter plaatse is slechts tijdelijke opslag toegestaan. Dit zal met een specifieke aanduiding op de kaart aangegeven gemaakt worden.

15.3 De 'Waarde - Archeologie 3' is gebaseerd op de aanduiding van hoge en middelhoge verwachtingswaarde, zoals deze is opgenomen op de archeologische verwachtingskaart Walcheren en op de archeologische beleidsadvieskaart Walcheren. Beide kaarten zijn door de raad vastgesteld samen met de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008. In deze nota is een vrijstellingsregeling opgenomen, die afwijkt van de landelijke norm, zoals deze in de Monumentenwet wordt voorgesteld. De Monumentenwet stelt graafwerkzaamheden met een oppervlak tot en met 100 m<sup>2</sup> vrij van archeologisch onderzoek. De gemeente Veere heeft deze norm voor het buitengebied te streng geacht en heeft, daartoe in de gelegenheid gesteld door dezelfde wet, de norm in dit geval opgeschroefd naar 500 m<sup>2</sup>.

In de praktijk wordt bij een vergunningaanvraag van grotere agrarische gebouwen niet zozeer gekeken naar het totale oppervlak van het bouwwerk, maar naar het gezamenlijke oppervlak van de aan de nieuwbouw gepaard gaande bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder huidig maaiveld. In bijna alle gevallen blijkt het dan om kuilen en sleuven te gaan op de locatie van funderingsbalken, vorstranden en/of poeren, waarvan het gezamenlijke oppervlak bij lange na niet boven de 500 m<sup>2</sup> uitkomt.

Op deze manier is de gemeente Veere van mening bij de implementatie van haar archeologiebeleid een praktische en goede balans te vinden tussen aan de ene zijde de maatschappelijke en bedrijfseconomische belangen en aan de andere zijde de archeologische belangen.

Er zijn dan ook geen redenen om het bouwvlak van de heer Louwerse uit te zonderen van de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De bepalingen rondom archeologie worden derhalve niet aangepast.

15.4 Het is juist dat in de toelichting behorende bij het concept-ontwerp bestemmingsplan geen aandacht is geschonden aan het langzaamrijdend verkeer, zoals landbouwtractoren, motorrijtuigen met beperkte snelheid e.d. Het aspect landbouwverkeer zal alsnog in de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan, en wel op de volgende onderdelen:

- ter plaatse van het perceel Vrouwenpolderseweg 30 te Serooskerke zal door middel van een aanduiding op de kaart aangegeven worden dat tijdelijke opslag is toegestaan (kaartblad 7).

- in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan zal het aspect landbouwverkeer nadrukkelijk aan de orde komen.

### **16. de heer H.Treur, Molenweg 7, 4365 NN Meliskerke**

#### Ingediende reactie:

Betrokkene is blij met het besluit om het bouwblok te vergroten naar 1,5 ha. Echter, de wijze waarop het bouwblok is ingetekend op de bestemmingsplankaart is niet juist. Dit komt doordat de woning Molenweg 9 is aangemerkt als tweede bedrijfswoning, terwijl dit een burgerwoning is geworden nog vóórdat betrokkene deze locatie enkele jaren geleden heeft gekocht. Betrokkene wil daarom de woning Molenweg 9 en de grond die daarbij behoort buiten het bouwblok laten. Ook is in het concept-ontwerp bestemmingsplankaart veel grond opgenomen dat grenst aan het perceel van de burens en aan de weg, waardoor deze ruimte niet benut kan worden voor agrarische bouw in verband met milieuregels etc. Bovendien loopt er momenteel een vergunningsaanvraag voor een



nieuwe melkveestal, welk deels buiten het bouwblok zou vallen. Betrokkene verzoekt dan ook het bouwblok aan te passen.

#### Beantwoording:

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied is in 1999 voor de percelen Molenweg 7 en 9 één agrarisch bouwblok toegekend met de nadere aanwijzing "2 dienstwoningen toegestaan (A16[2d])". Gebleken is dat ca. 10 jaar geleden de woning Molenweg 9 verkocht is, en geen onderdeel meer uitmaakt van het agrarisch bedrijf. Door het rijk is het begrip "plattelandswoning" geïntroduceerd. Het college is bereid om – in overleg- daarvoor in aanmerking komende woningen aan te gaan wijzen als plattelandswoning. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt de nodige aandacht aan de plattelandswoning geschonken. Hieruit blijkt dat de woning Molenweg 9 in principe als plattelandswoning aangemerkt zou kunnen worden. Dit kan echter pas nadat hierover overleg met betrokkenen is gevoerd.

De vorm van het agrarisch bouwblok sluit aan bij het huidige bouwblok. Het is echter terecht dat een deel van het bouwblok grenst aan het perceel van de burens en aan de weg, waardoor deze ruimte niet benut kan worden voor agrarische bouw in verband met milieuregels etc. Het is dus wenselijk om de vorm van het bouwblok aan te passen, waardoor tegelijkertijd de nieuwe melkveestal binnen het bouwblok komt te liggen.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot (gedeeltelijke) aanpassing van de bestemmingsplankaart en wel op de volgende onderdelen:

-ter plaatse van de percelen Molenweg 7 en 9 te Meliskerke zal de vorm van het bouwblok aangepast worden (kaartblad 10).

### **17. ZLTO Advies, Team ROBM, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de heer P.M. de Kam MBA en mevrouw drs. M.M. de Kam, Prinseweg 3a te Domburg**

#### Ingediende reactie:

De familie De Kam voert op het perceel Prinseweg 3a te Domburg een volwaardig productiegerichte paardenhouderij (agrarisch bedrijf) met de volgende activiteiten: africhting, sportstal, pension/recreatiestal, logies met/zonder ontbijt, adviesfunctie.

17.1 Het voor betrokkene opgenomen bouwvlak is nog geen 1500 m<sup>2</sup> groot. Verzocht wordt het bouwvlak te vergroten tot een volwaardig bouwvlak van 1 ha met daarin opgenomen de stapmolen, buitenbak en mestopslag. Voorts beschikt men over een bouwvergunning voor een loods naast de bestaande stallen. Daarnaast is het wenselijk om voor de ontwikkelruimte van het bedrijf een "wro-zone vergroten bouwvlak" op te nemen.

17.2 In het concept-ontwerp bestemmingsplan is geen definitie opgenomen van productiegerichte paardenhouderij. Verzocht wordt om dit conform de brochure Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening van SRP en VNG alsnog te doen.

Mevrouw De Kam woont momenteel aan de Krommeweg 4 waar eveneens gebruik gemaakt wordt van de aanwezige stallings- en weidegang mogelijkheden van paarden naast de vestiging aan de Prinseweg. Per 31 december 2012 is echter de huur van de woning, stallen en weide opgezegd.

Het paardenbedrijf is een bedrijf dat van 's morgens vroeg tot 's avonds laat een wakend oog vraagt. De Setorraad Paarden heeft daartoe twaalf richtlijnen opgesteld, die per 1 januari 2013 wet worden. (Gids voor goede praktijken en de wet Dieren, voorschriften voor paarden.) Deze richtlijnen bevestigen onomstotelijk de verplichting tot permanent toezicht en verzorging. In verband daarmee wordt verzocht een bedrijfswoning toe te staan, om te voldoen aan de eisen van deze tijd in relatie tot paardenhouderij.

17.3 Betrokkenen willen hun bedrijf graag verder ontwikkelen in een voor de locatie passende richting. Hiertoe is reeds bij de gemeente een verzoek ingediend. Verzocht wordt om voor deze plannen planologische mogelijkheden op te nemen in het



bestemmingsplan Buitengebied. Dit verzoek geldt tevens namens de familie Bommeljé aan de Prinseweg 3 te Domburg (inclusief de geplande woning in de voormalige rijbak).

#### Beantwoording:

17.1 Voor het perceel Prinseweg 3a is in het concept-ontwerp bestemmingsplan een bouwblok opgenomen dat exact is overgenomen van het bouwblok zoals aangegeven is op de huidige geldende bestemmingsplankaart. De aangegeven grootte is dus identiek aan het huidige bouwblok. Binnen het bouwblok is in het concept-ontwerp bestemmingsplan een arcering aangegeven die vermoedt dat er sprake is van een gebiedsaanduiding "Wro-zone-afwijking vergroting bouwvlak". Dit is niet het geval aangezien het het bestaande bouwblok betreft. De arcering dient dan ook van de kaart verwijderd te worden.

Het bouwblok is gelegen binnen een zgn. randzone. In een randzone worden in principe geen uitbreidingen van bouwblokken mogelijk gemaakt. De reden hiervan vloeit voort uit de begripsomschrijving van randzone. Een agrarische randzone is een gebied gelegen in de directe nabijheid van aanwezige woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen dan wel te verwachten uitbreidingen hiervan.

17.2 In aansluiting op de 6<sup>e</sup> herziening van het huidige bestemmingsplan Buitengebied waarin de regelgeving omtrent diverse vormen van het houden van paarden is opgenomen, is in het concept-ontwerp geen begripsomschrijving van productiegerichte paardenhouderij opgenomen. In de begripsbepaling van agrarisch bedrijf is namelijk onder andere aangegeven dat een agrarisch bedrijf gericht is op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt, het houden of fokken van vee enz. De productiegerichte paardenhouderij is gericht op het fokken van dieren. Het is dus niet noodzakelijk om voor de productiegerichte paardenhouderij een aparte begripsbepaling op te nemen.

Activiteiten als africhting en sportstal zijn activiteiten die passen binnen de zgn. gebruiksgericte paardenhouderij.

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. Hiervan is geen sprake, zodat het niet mogelijk is een tweede bedrijfswoning toe te staan.

17.3 Tot op heden is geen concreet plan ingediend, laat staan dat de (financiële) haalbaarheid is aangetoond. Dit betekent dat het niet mogelijk is een door inspreker gewenste ontwikkeling op te nemen in het bestemmingsplan. Daar komt bij dat de doelstelling van dit bestemmingsplan is een actualisatie van de bestaande voorschriften, waarbij deregulering een belangrijk item is. Een verzoek tot ontwikkeling van een bedrijf, valt dus niet binnen de doelstelling van de actualisatie.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart en wel zodanig dat de binnen het agrarisch bouwblok Prinseweg 3 te Domburg aangegeven arcering verwijderd moet worden (kaartblad 5).

### **18. Krijger Advies B.V., Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau, gedaan namens de heer H.J. Vader, Steengrachtsweg 5 te Grijskerke**

#### Ingediende reactie:

18.1 De ingediende reactie heeft betrekking op de bestemming van het perceel Steengrachtsweg 4-6 te Grijskerke.

Het bouwblok gelegen ter plaatse van de tweede bedrijfswoning Steengrachtsweg 6 heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de algemene bestemming Al gekregen en er is geen koppeling gelegd met het agrarisch bedrijf Steengrachtsweg 4. Dit is in strijd met



de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 8 oktober 2008. Daarin is aangegeven dat aan de bedrijfswoning een bestemming moet worden toegekend die recht doet aan het feit dat op dat bouwblok slechts een bedrijfswoning met daarbij behorende voorzieningen aanwezig mag zijn, maar dat deze bedrijfswoning niet mag worden verbouwd of gebruikt voor andere activiteiten behoudens de bedrijfswoning. Voorts is er planologisch geen koppeling gemaakt tussen de bedrijfswoning Steengrachtsweg 6 die bij het bedrijf Steengrachtsweg 4 hoort en het bouwblok van Steengrachtsweg 4. Gelet op de regels in het voorontwerp bestemmingsplan betreffende de mogelijkheid tot het realiseren van een tweede bedrijfswoning, dient voorkomen te worden dat door deze wijze van bestemmen op het bouwblok Steengrachtsweg 4 een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd.

18.2 Het bedrijf Steengrachtsweg 4-6 is bestemd tot Agrarisch met waarden Landschapswaarden. Binnen deze bestemming is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Een agrarisch bedrijf wordt vervolgens gedefinieerd als een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen of het houden of fokken van vee. Deze definitie is dermate ongenueanceerd dat dit een goede ruimtelijke ordening zeker niet ten goede komt. De definitie impliceert dat geen enkele ondergrens of ander criterium wordt gesteld aan wat een agrarisch bedrijf is of wanneer sprake is van hobbymatige of bedrijfsmatige activiteiten. Een ieder die dus agrarische producten teelt of vee houdt of fokt kan door groeien naar een bouwblok van 2 ha. Als de hobbymatige of niet levensvatbare bedrijfjes ophouden te bestaan, blijft de gemeente met grote bebouwing in het landschap zitten, die vervolgens een andere bestemming gaan krijgen. Om in aanmerking te komen voor een bouwblok dient een systematiek gehanteerd te worden, waardoor alleen volwaardige of reële agrarische activiteiten voor in aanmerking moeten komen.

18.3 Nu het houden van dieren als agrarisch bedrijf wordt gekwalificeerd, is niet geheel duidelijk waar de definitie "gebruiksgerichte paardenhouderij" nu precies op toeziet. In veel bestemmingsplannen voor het buitengebied wordt de productiegerichte paardenhouderij (het fokken) als agrarische activiteit gekwalificeerd. Alles wat gebruiksgericht is, als niet-agrarische activiteit. Nu in de definitie van agrarisch bedrijf is aangegeven dat het houden van dieren voldoende is om binnen de definitie agrarisch bedrijf te vallen, is niet helder waarom deze definitie apart is opgenomen. Het is gewenst om in de begripsbepaling agrarisch bedrijf de productiegerichte paardenhouderij te betrekken en dan gebruiksgerichte paardenhouderij als niet agrarische nevenactiviteit te zien.

Het vorenstaande brengt inspreker tot het onderscheidt in de begrippen "gebruiksgerichte paardenhouderij" en "manege". Het enige onderscheidt wat gemaakt wordt is de ondergeschikte horeca en het stallen van paarden van derden. De pensionstalling en het lesgeven wordt via een nevenactiviteit behorende bij het agrarische bedrijf weer binnengehaald, zodat alleen de horeca nog resteert. De vraag is of de gebruiksgerichte paardenhouderij zonder horeca wel alle andere facetten van een manege (stallen van paarden, lesgeven, recreatieve activiteiten, evenementen etc.) mag organiseren. Voorts is de vraag of alle agrarische bedrijven, gelet op de artikelen 3.1 sub i en 4.1. sub i, paarden van derden mogen stallen, les geven, recreatie activiteiten met paarden organiseren e.d.

18.4 Inspreker geeft aan dat niet-agrarische neventakken alleen als "ondergeschikte neventak" bij een agrarisch bedrijf mogen worden geëxploiteerd. Het begrip "ondergeschikt" is niet gedefinieerd. Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan aan te geven wanneer een activiteit als nevenactiviteit toelaatbaar is en wanneer het een hoofdactiviteit dreigt te worden en dus niet langer toelaatbaar is.

18.5 Voor de specifieke situatie van de locatie Steengrachtsweg 4-6 is ook niet gedefinieerd het begrip "bestaande bebouwing". Voor genoemd perceel is in het verleden een bouwvergunning verleend voor de bouw van een paardenstal, die in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Nieuwbouw is ten behoeve van nevenactiviteiten, ook in het conceptontwerp bestemmingsplan, niet toegestaan. Bestaande bebouwing zou dan ook aangeduid moeten zijn als "onaantastbaar vergunde" bebouwing. Anders zou hier sprake zijn van een bevoorrechte positie.



18.6 Ten aanzien van de afwijkingmogelijkheden die het conceptontwerp bestemmingsplan biedt, vraagt betrokkene zich af hoe groot de gemeente Veere de agrarische bedrijven wil maken en hoe groot (in aantal en omvang) moeten de paardenhouderijbedrijven vervolgens worden. Specifiek moeten volgens inspreker voor artikel 4.4.4 wel objectieve criteria gesteld worden om deze afwijkingsbevoegdheid planologisch toelaatbaar te doen zijn. De gemeenteraad geeft hier carte blanche aan het college om bebouwing op te richten die niet tot het agrarisch bedrijf behoort. Zo doende kan toch, via een omweg, gebouwd worden voor een nevenactiviteit.

18.7 Betrokkene geeft aan dat het conceptontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om bij het beëindigen van het agrarisch bedrijf, het bedrijf om te zetten naar een paardenhouderij. De kans is groot dat in de komende planperiode een groot aantal agrarische bedrijven wordt omgezet naar niet-agrarische bedrijven in de vorm van paardenhouderijen. De vraag is of het gemeentebestuur zich een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling realiseert en of dit gewenst is. Bovendien rijst de vraag of gekoppeld aan een dergelijke omzetting niet de eis van afbreken van overtollige agrarische bebouwing gesteld dient te worden. Op deze wijze levert omzetting naar een paardenhouderij een ruimtelijke kwaliteitswinst op.

#### Beantwoording:

18.1 Op de bestemmingsplankaart is er inderdaad geen koppeling aangegeven tussen het bouwblok Steengrachtsweg 6 met het daarbij behorende agrarische bedrijf Steengrachtsweg 4. Een aanpijling dient op de bestemmingsplankaart alsnog aangegeven te worden. Voorts moet op de bestemmingsplankaart aangegeven worden dat ter plaatse van Steengrachtsweg 6 de tweede bedrijfswoning is gesitueerd. Een bedrijfswoning met de daarbij behorende voorzieningen.

18.2 De begripsbepaling van agrarisch bedrijf is in het conceptontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan niet gewijzigd. Zoals in de vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven is voor het nieuwe bestemmingsplan slechts bij de toekenning van agrarische bouwblokken voor *bestaande* agrarische bedrijven een ondergrens van 10 NGE's gesteld, dit in verband met het vervallen van het onderscheid tussen volwaardig en reëel agrarisch bedrijf. Bij het stellen van de ondergrens wordt rekening gehouden met de ruimtelijke impact op de omgeving en de bedrijfsmatige activiteiten die worden uitgevoerd.

Voor het vestigen van een nieuw agrarisch bedrijf dient er sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Ook voor het vergroten van het agrarische bouwblok tot 2 hectare moet aangetoond worden dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

18.3 In het concept-ontwerp bestemmingsplan is, evenals in het huidige bestemmingsplan, in de begripsbepaling van agrarisch bedrijf onder andere aangegeven dat het bedrijf gericht is op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt, het houden of fokken van vee enz. De productiegerichte paardenhouderij is gericht op het fokken van dieren. Het is dus niet noodzakelijk de productiegerichte paardenhouderij apart in de begripsbepaling van agrarisch bedrijf op te nemen. De gebruiksgesichte paardenhouderij is niet aan te merken als een vorm van agrarisch bedrijf. Een gebruiksgesichte paardenhouderij richt zich namelijk met name op het africhten, trainen en verhandelen van paarden.

Het onderscheidt tussen gebruiksgesichte paardenhouderij en manege vindt, in tegenstelling tot inspreker aangeeft, met name plaats doordat een manege een bedrijf is dat zich richt op het lesgeven in paardrijden. Dus gericht is op de ruiters/amazone. Bij beide bedrijven is het stallen van paarden van derden toegestaan. Horeca kan uitsluitend plaatsvinden binnen de bestemming manege.

In de artikelen 3.1 sub i en 4.1. sub i is aangegeven onder welke voorwaarden het stallen van paarden van derden mogelijk is. Als aan de voorwaarden wordt voldaan, is het dus voor agrarische bedrijven mogelijk paarden van derden te stallen.

18.4 Het is juist dat in het concept-ontwerp bestemmingsplan geen begripsbepaling "ondergeschikt" is aangegeven. Naast dat dit ook in het huidige bestemmingsplan niet het geval is, is het niet mogelijk om een goede begripsbepaling daarvoor op te nemen.



De reden daarvan is dat het per bedrijf verschillend is wanneer een bepaalde activiteit wel of niet ondergeschikt is aan de totale bedrijfsvoering. Agrarische bedrijven verschillen immers in vorm, producten, grootte e.d.

18.5 Zoals in de toelichting op het concept-ontwerp bestemmingsplan is aangegeven wordt in het ontwerp bestemmingsplan ingegaan op de mogelijkheden van Nieuwe Economische Dragers in (voormalige) agrarische gebouwen. Daarbij wordt eveneens melding gemaakt van de mogelijkheid van nieuwbouw ten behoeve van nevenactiviteiten. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

18.6 Artikel 4.4.4. ziet toe op de mogelijkheid van het bouwen van paardenstallen ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden in een specifiek in het buitengebied van Westkapelle aangegeven gebied. De zogenaamde paardenstalregeling Westkapelle. Dit artikel heeft dus geen betrekking op de mogelijkheid van het stallen van paarden bij agrarische bedrijven. Overigens ontbreekt op de concept-ontwerp bestemmingsplankaart een duidelijke aanduiding. Een dergelijke aanduiding moet in het kader van het ontwerp bestemmingsplan alsnog aangebracht worden.

18.7 In het conceptontwerp bestemmingsplan zijn regels opgenomen om, na bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf, het bedrijf om te zetten naar een paardenhouderij. Daarbij zijn dezelfde voorwaarden opgenomen als in het huidige geldende bestemmingsplan. Qua bebouwing geldt als uitgangspunt dat het aanwezige bouwvolume niet vergroot mag worden. Omzetting van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij houdt in dat bestaande gebouwen gebruikt mogen blijven. Afbreken van overtollige bebouwing is van toepassing bij de zogenaamde ruimte-voor-ruimte- regeling.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan, en wel op de volgende onderdelen:

- op de bestemmingsplankaart dient een aanpijling aangebracht te worden tussen de bouwvlakken Steengrachtsweg 4 en 6 te Grijskerke (kaartblad 7);
- op de bestemmingsplankaart dient op het bouwvlak Steengrachtsweg 6 te Grijskerke de nadere aanduiding 2<sup>e</sup> bedrijfswoning aangegeven te worden (kaartblad 7);
- op de bestemmingsplankaart dient ter hoogte van de zgn. paardenstalregeling te Westkapelle een duidelijke aanduiding aangebracht te worden (kaartblad 5).

### **19. Krijger Advies B.V., Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau, gedaan namens de heer H.J. Vader, Steengrachtsweg 5 te Grijskerke**

#### Ingediende reactie:

De ingediende reactie heeft betrekking op de bestemming van het perceel Steengrachtsweg 5 te Grijskerke.

Het perceel heeft in het conceptontwerp bestemmingsplan de bestemming Wonen verkregen, hetgeen juist is. Echter binnen de regels van de bestemming Wonen is geen bepaling omtrent het gebruik van de woning en bijgebouwen aangegeven. Ter plaatse is sprake van een aan huis gebonden beroep in de bijgebouwen van de woning. Dit gebruik wil betrokkene voortzetten met de mogelijkheid dit ook bij eventuele verkoop of rechtsopvolging anderszins, te behouden. Voorts is in vele bestemmingsplannen voor het buitengebied opgenomen dat naast een beroep aan huis ook meer recreatieve activiteiten zijn toegestaan, bijvoorbeeld bed & breakfast. In het conceptontwerp bestemmingsplan is wel de mogelijkheid opgenomen van recreatief nachtverblijf in een aan- of uitbouw of bijgebouw, maar niet in het hoofdgebouw, de woning. Het is gewenst om dit soort mogelijkheden via een afwijkingsbevoegdheid van het college mogelijk te maken.

#### Beantwoording:

Het is juist dat in het conceptontwerp bestemmingsplan binnen de bestemming Wonen het gebruik van de woning en de bijgebouwen als aan huisgebonden beroep of bed & breakfast niet is opgenomen. De reden daarvan is (zoals overigens in de toelichting is aangegeven) dat als gevolg van het gelijk lopen van verschillende planprocedures het



niet mogelijk was om voor alle onderwerpen in het conceptontwerp bestemmingsplan een invulling te geven. Dit geldt onder andere voor het gebruik van gebouwen ten behoeve van aan huisgebonden beroepen en bed & breakfast. In het ontwerp bestemmingsplan zullen algemene regels omtrent Nieuwe Economische Dragers worden opgenomen. Het is dus niet noodzakelijk om specifiek voor het perceel Steengrachtsweg 5 regels over het gebruik van de woning en bijgebouwen op te nemen.

Conclusie:

De ingediende reactie leidt mede tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan door de gebruiksmogelijkheden betreffende aan huisgebonden beroepen en bed & breakfast op te nemen.

## **20. de heer R. Boogaard, Rapenburgseweg 18a, 4365 ND Meliskerke**

Ingediende reactie:

Betrokkene geeft aan dat sinds (minstens) 2009 er sprake is van zowel een volwaardig agrarisch bedrijf op het perceel Rapenburgweg 18 als op het perceel Rapenburgweg 18a. Hiervoor verwijst hij naar een rapport van de StAB. Dit betekent volgens betrokkene dat beide bedrijven recht hebben op een agrarisch bouwblok van 1 hectare met een uitbreidingsmogelijkheid voor elk bedrijf van nog een halve hectare. Tijdens de door de gemeente georganiseerde inloopdagen voor de agrarische bouwblokken, heeft zowel inspreker als de eigenaar van het perceel Rapenburgweg 18 de uitbreidingsmogelijkheid voor de bedrijven ingetekend. Op de bestemmingsplankaart van het conceptontwerp bestemmingsplan is hiervan echter niets terug te vinden. Ook staat nergens vermeld waarom het college heeft besloten om maar 1 bouwblok in te tekenen. Gelet op het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel was dit wel nodig geweest. Betrokkene verzoekt dan ook het bouwblok aan te passen.

Beantwoording:

Volgens het huidige bestemmingsplan Buitengebied is er ter plaatse sprake van één agrarisch bouwblok. Per bouwblok is er één agrarisch bedrijf toegestaan. Op het agrarische bouwblok mag één dienstwoning aanwezig zijn. Dit is de bestaande dienstwoning Rapenburgweg 18. Over het al dan niet splitsen van het bouwblok ten behoeve van twee volwaardige agrarische bedrijven met elk een dienstwoning is meerdere keren advies uitgebracht door de onafhankelijke agrarische deskundige (AAZ). Momenteel is het bouwen van een woning ten behoeve van het bedrijf aan de Rapenburgweg 18a onderdeel van een procedure bij de Rechtbank. Dit betekent dat de uitspraak van de Rechtbank afgewacht dient te worden.

In de brief waarin de gemeente de mensen met een agrarisch bouwblok heeft uitgenodigd om te bezien aan welke zijde(n) het bouwblok uitgebreid kan worden is nadrukkelijk aangegeven dat in een aantal gevallen zal blijken dat een verruiming niet mogelijk is, vanwege in de directe omgeving aanwezige bestaande gevoelige functies. Het is ook mogelijk dat een bouwblok bijvoorbeeld slechts aan één zijde uitgebreid kan worden in plaats van dat er een keuzemogelijkheid is tussen linkerzijde, achterzijde en rechterzijde van het huidige bouwblok.

Gelet op het vorenstaande moet de uitspraak van de Rechtbank afgewacht worden.

Conclusie:

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan.

## **21. Verhuurbedrijf Dekker, Noordkerkepad 50, 4361 CL Westkapelle**



#### Ingediende reactie:

Betrokkene verzoekt de bestemming van het badstrand (zuidelijke gedeelte) overgang 29 Erica rechts te Westkapelle te wijzigen en wel zodanig dat de huidige bestemming van kleedcabines (sr-klc) wordt gewijzigd naar standslaaphuisjes (shs). De vraag van de toerist verschuift de laatste jaren duidelijk deze kant op en betrokkene wil op termijn daar op inspelen. Betrokkene onderschrijft hiermee het gestelde in Structuurvisie 2025 van de gemeente Veere inzake de zuidwest kuststrook van Walcheren. De infrastructuur is al aanwezig in de vorm van een uitstekende toegang en bereikbaarheid. Ook ligt er een ruime parkeerplaats voor de auto's van de gasten. De middenstand van Westkapelle is hier ook mee gediend omdat de gasten een langere periode in het jaar hier zullen verblijven.

#### Beantwoording:

Het bestemmingsplan Buitengebied 1999 voorziet niet in de mogelijkheid voor het plaatsen van strandslaaphuisjes bij Westkapelle. Ook het concept-ontwerp bestemmingsplan biedt die mogelijkheid niet. In de structuurvisie is aangegeven dat de gemeente voor de zuidwest kuststrook, waar nog geen bedrijfsmatige verhuur van strandslaaphuisjes plaatsvindt, nog wel beperkte mogelijkheden ziet. In het kader van duurzaam hergebruik en zuinig ruimtegebruik is het een optie om bijvoorbeeld de bestaande dagcabines in een bepaalde verhouding om te zetten in strandslaaphuisjes. Plannen en randvoorwaarden hiervoor moeten nog uitgewerkt worden. Dit houdt in dat eerst de plannen en randvoorwaarden afgewacht dienen te worden.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan.

## **22. ZLTO Advies, Team ROBM, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de erven P.S. Louwerse, vertegenwoordigd door de heer B. Biondina te Kamperland**

#### Ingediende reactie:

De ingediende reactie heeft betrekking op het perceel Oude Domburgseweg 1 te Oostkapelle.

Voor betrokkene is de toekomstige gewenste bestemming nog niet duidelijk nu de locatie te koop staat. Dit houdt in dat het meest doelmatige gebruik en daarmee de meest passende bestemming daardoor niet kan worden aangegeven door de verkopende partij. Zij wil dit liever nog enige tijd doorschuiven naar een kopende partij. Verzocht wordt om open te staan voor een eventueel verzoek om wijziging van de bestemming lopende de bestemmingsplanprocedure.

Op de bestemmingsplankaart is de plangrens tussen het komplan en het bestemmingsplan Buitengebied niet correct aangegeven. Verzocht wordt dit aan te passen.

De mogelijkheden binnen de bestemming Wonen (vab) staan niet duidelijk omschreven. Verzocht wordt om binnen deze bestemming ruimte te bieden voor het benutten van de beschikbare bebouwing door – net als binnen de agrarische bestemming – mogelijkheden te bieden voor: verkoop van boerderij- en streekproducten, opslag van strandhuisjes en kleedcabines, opslag van kampeermiddelen en boten, opslag van agrarische producten, stalling van paarden waaronder wordt begrepen het geven van instructie ten behoeve van paardrijden, de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, en tot slot recreatief nachtverblijf in aan- of bijgebouwen.

#### Beantwoording:

Het is niet mogelijk om aan een perceel geen bestemming toe te kennen zolang een perceel nog niet verkocht is. Aan het perceel is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 1999 de bestemming Woondoeleinden toegekend. In het concept-ontwerp bestemmingsplan is de bestemming Wonen met de nadere



aanduiding voormalig agrarisch bedrijf toegekend. Zoals in de toelichting in het bestemmingsplan is aangegeven wordt in het ontwerp bestemmingsplan de regeling betreffende Nieuwe Economische Dragers opgenomen. In het ontwerp plan zal dus een regeling worden opgenomen die voorziet in gebruiksmogelijkheden van vrijkomende (voormalige) agrarische gebouwen. Overigens is in het concept-ontwerp bestemmingsplan nu al een regeling opgenomen voor recreatief nachtverblijf in aan- of bijgebouwen.

Tot slot kan voor wat betreft de aansluiting van de grens met het komplan opgemerkt worden dat deze correct is aangegeven.

Conclusie:

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan.

**23. de heer J.P. Loeff en mevrouw M.N. Loeff, p/a Kaai 43, 4351 AB Veere**

Ingediende reactie:

De ingediende reactie heeft betrekking op de bestemming van het perceel Jacoba van Beierenweg 2 te Koudekerke.

Inspreker geeft aan dat op de bestemmingsplankaart behorende bij het conceptontwerp bestemmingsplan ten oosten van het perceel op twee plaatsen is aangegeven dat er een watergang loopt. De watergang heeft de bestemming WA verkregen. Het noordelijke deel van die watergang is echter bij de aanleg van de rondweg Koudekerke gedempt en nu in bezit bij betrokkenen en in gebruik als deel van de boomgaard. Inspreker verzoekt om de bestemmingsplankaart aan te passen.

Beantwoording:

De opmerking van inspreker is terecht, het noordelijke gedeelte is geen watergang meer. De bestemming WA dient dan ook gewijzigd te worden in de agrarische bestemming AW-L.

Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart en wel zodanig dat het gedempte gedeelte van de watergang de agrarische bestemming AW-L verkrijgt ter plaatse van het perceel Jacoba van Beierenweg 2 te Koudekerke (kaartblad 13).

**24. de heer J.P. Loeff en mevrouw M.N. Loeff, p/a Kaai 43, 4351 AB Veere**

Ingediende reactie:

De ingediende reactie heeft betrekking op de bestemming van het perceel Jacoba van Beierenweg 2 te Koudekerke.

Op dit moment is op dit perceel een fruitboomgaard gevestigd. De boomgaard grenst aan het perceel Vlissingestraat 19 (landgoed van het Huis Der Boede) en maakte daar in vroeger tijden deel van uit. In 1924 stond Der Boede met de grond eromheen te koop. Het was een slechte economische tijd en er tekende zich een groep kopers af die het buiten wilde slopen en de bouwmaterialen wilde verkopen. Gelukkig was een familielid van betrokkenen in de gelegenheid om het te kopen, dit om te voorkomen dat het gesloopt zou worden. Het familielid had niet de intentie het te gaan bewonen, zodat hij Der Boede heeft verkocht aan een familie die er ging wonen. Deze familie was echter niet geïnteresseerd in de achterliggende boomgaard. Tot op de dag van vandaag is de boomgaard in familiebezit gebleven.

Der Boede staat inmiddels weer te koop. De huidige pachters van de boomgaard hebben te kennen gegeven dat zij bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd willen stoppen met het bedrijf. Dit zal dus binnen de planperiode van dit bestemmingsplan zijn. Zij hebben geen opvolgers. Voor betrokkenen reden om te bezien wat zij met dit perceel willen/kunnen. Zij geven er de voorkeur aan om terug te gaan in de tijd en aan te sluiten



op eventuele ontwikkelingen van het gebied van Der Boede. Hierdoor ontstaat weer een cultuurhistorisch juiste eenheid in het gebruik van de grond rond het prachtige gebouw. Door het samenvoegen van beide percelen wordt de vorm van het oude landgoed weer ten dele zichtbaar. Betrokkene pleit dan ook voor een gelijktrekken van de bestemmingen van het gebied rond Der Boede en de percelen aan de Jacoba van Beierenweg 2. Begin dit jaar heeft betrokkene een plan aan de gemeente laten zien hoe een dergelijke koppeling van de percelen mogelijk is. De gemeente heeft kennis van deze plannen en speelt daar nu niet op in. Een gemiste kans. Op dit moment is er nog geen definitieve bestemming voor Der Boede. Dat er een koppeling tussen die bestemming en de bestemming van het perceel Jacoba van Beierenweg 2 moet komen, lijkt betrokkene gezien de historie en de huidige situatie niet meer dan juist en rechtvaardig. Betrokkenen pleiten dan ook met klem voor een dergelijke koppeling.

#### Beantwoording:

Voor het op het perceel Vlissingsestraat 19 te Koudekerke gelegen Huis Der Boede is, conform de bestemming in het huidige bestemmingsplan Buitengebied, de bestemming Maatchappelijk met de nadere aanduiding verpleegtehuis opgenomen. Het is bekend dat Huis Der Boede momenteel te koop staat.

Aan het perceel Jacoba van Beierenweg 2 is, conform de bestemming in het huidige bestemmingsplan, een agrarische bestemming met bouwblok toegekend. Deze bestemming is tevens conform het huidige gebruik.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is een actualisatie van de bestaande voorschriften, waarbij deregulering een belangrijk item is. Voor beide percelen zijn officieel geen concrete plannen ingediend. Op het moment, dat dit wel aan de orde is, zal hiervoor een aparte planologische procedure moeten worden gevoerd. Ook of er eventueel sprake van een koppeling kan zijn, zal dan moeten worden bekeken.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan.

### **25. Duvekot Bouw, Postbus 8145, 4330 EC Middelburg, gedaan namens de heer J.M. Westerweel, Oosterscheldestraat 124, 4335 PL Middelburg**

#### Ingediende reactie:

De ingediende reactie heeft betrekking op de bestemming van het perceel Westkapelseweg 19A te Zoutelande.

Inspreker geeft aan dat de wens bestaat om de bebouwingsmogelijkheden van het kavel te vergroten. De woning heeft thans een bebouwd oppervlak van  $\pm 60$  m<sup>2</sup> en een inhoud van  $\pm 200$  m<sup>3</sup>. Gedacht wordt aan het verhogen van de nokhoogte tot een hoogte van 6,5 m, zoals ook het geval is bij het gebouw op het naastgelegen perceel. Daarnaast is de wens om een kelder te bouwen onder het bestaande bouwoppervlak. De reden hiervan is dat er een kwalitatief betere woning ontstaat die voldoet aan de huidige eisen van de tijd.

De woning is nu in gebruik als recreatiewoning. Mede door het verhogen van de precariorechten door het waterschap is dit niet meer rendabel. Mede in verband hiermee wil de eigenaar de woning zelf permanent gaan bewonen. Volgens inspreker wil het waterschap in de toekomst de duinen verhogen. Op dat moment zou dan ook ingespeeld kunnen worden door bijvoorbeeld het maaiveld al te verhogen.

#### Beantwoording:

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied waren recreatief bewoonde woningen bestemd als Woondoeleinden met de subbestemming verblijfsrecreatie in recreatiewoningen. Permanent bewoonde woningen hadden de bestemming Woondoeleinden zonder subbestemming. In het kader van de deregulering wordt er in het nieuwe bestemmingsplan geen onderscheid meer gemaakt tussen permanent en



recreatief bewoonde woningen. Alleen wanneer omzetting van een recreatief bewoonde woning naar permanent bewoonde woning leidt tot nadelige gevolgen voor de omliggende functies en bestemmingen vindt er geen omzetting plaats. Hiervan is ter plaatse van de Westkapelseweg 19A geen sprake. De woning kan dus zowel permanent als recreatief bewoond worden.

Voor wat betreft de omvang van de woning kan het volgende worden opgemerkt. Het perceel Westkapelseweg 19A heeft vanwege de ligging in de duinen, naast de bestemming Wonen ook de bestemming Waterstaat-Waterkering verkregen. In het artikel Waterstaat-Waterkering zoals opgenomen in het concept-ontwerp bestemmingsplan is geen koppeling aangebracht met de overige bestemmingen. In dit geval met de bestemming Wonen. Dit houdt in dat het artikel Waterstaat-Waterkering aangepast moet worden.

Omdat de woning binnen de duinen is gelegen, dient het waterschap Scheldestromen c.q. de beheerder van de waterkering in te stemmen met eventuele (ver)bouwplannen.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan en wel zodanig dat in het artikel Waterstaat-Waterkering een koppeling wordt aangebracht met de overige bestemmingen.

## **26. de heer P.J. Meilof, Duinweg 125, 4374 ED Zoutelande**

#### Ingediende reactie:

26.1 Er wordt in het conceptontwerp bestemmingsplan een ontwikkeling op het perceel Westhovenseweg 7 te Aagtekerke mogelijk gemaakt, die eerder door het college is afgewezen. Onduidelijk is waarom deze ontwikkeling nu wel mogelijk is.

26.2 Op het perceel Duinweg 139 te Zoutelande zijn 2 bouwvlakken met de bestemming Wonen ingetekend, hetgeen onjuist is. Het perceel is aan de voorzijde al meer dan 50 jaar als camping in gebruik. Aangezien het gebruikelijk is dat er bestemd wordt naar gebruik dient dit perceel de bestemming R-VR-1 te verkrijgen.

26.3 Op de bestemmingsplankaart is voor zowel het perceel Werendijkseweg 12 te Zoutelande als voor het perceel Koekoekseweg 3 te Aagtekerke nog een agrarisch bouwblok aangegeven. In beide gevallen is er echter geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, zodat de percelen een woonbestemming dienen te verkrijgen.

26.4 Aan het perceel Duinweg 135 te Zoutelande is ten onrechte een woonbestemming toegekend. Dit pand is in eigendom en gebruik van Stichting Arduin om allerhande groepen tijdelijk te huisvesten. Dit gebruik heeft een maatschappelijk doel en moet dus de bestemming Maatschappelijk verkrijgen.

26.5 Duinweg 141 is een afgebroken frietkraam. Het afbreken van de frietkraam maakte onderdeel uit van de verevening voor de uitbreiding van camping De Meerpaal. De bestemming dient dus uit het bestemmingsplan geschrapt te worden.

26.6 Het is voor inspreker onduidelijk waarom de bebouwing op het perceel Westhovenseweg 5 te Aagtekerke onder waardevolle en karakteristieke bebouwing valt en daardoor een status met het eindoordeel A heeft. Wanneer deze bebouwing een status A krijgt, zijn er vele andere gebouwen in het buitengebied die daarvoor in aanmerking komen.

26.7 Voor het perceel Duinweg 44 te Zoutelande is een aantal jaren geleden gebruik gemaakt van de 20%-uitbreidingsmogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Het waterschap, die eigenaar is van de grond, zal een tweede uitbreiding niet meer toestaan. Iets wat privaatrechtelijk niet kan, hoeft bestemmingsplanmatig niet mogelijk gemaakt te worden.

26.8 Onduidelijk is hoe bepaald wordt wat bij een splitsing van een agrarisch bedrijf het bestaande bedrijf is en wat het nieuwe bedrijf is.

26.9 Regel 3.7.1.d zal in combinatie met het toekennen in het conceptontwerp bestemmingsplan van agrarische bouwvlakken aan percelen waar geen sprake is van een agrarisch bedrijf (zie punt 3) leiden tot een ongewenste handel in agrarische



bouwvlakken. Het geldelijk voordeel dat eigenaren, zoals onder punt 3 genoemd, hebben bij deze regel zorgt voor onnodige kosten bij nog wel functionerende agrarische bedrijven. Als regel dient er bestemd te worden naar gebruik en dus dient het college een inventarisatie te maken van alle agrarische bouwvlakken met de vraag of er nog sprake is van een agrarisch bedrijf. Wanneer dit niet het geval is dient het perceel een de bestemming Wonen te verkrijgen. Regel 3.7.1.d kan dan geschrapt worden.

#### Beantwoording:

26.1 In eerste instantie is geprobeerd om via het verlenen van vrijstelling van het geldende bestemmingsplan Buitengebied medewerking te verlenen aan de realisering van een recreatief te bewonen woning op het perceel Westhovenseweg 7 te Aagtekerke. Juridisch gezien bleek dat op die wijze niet wenselijk/mogelijk te zijn. Thans wordt bedoelde ontwikkeling via een kleine vergroting van het bouwblok mogelijk gemaakt. Hiervoor is het bouwblok met 25 bij 20 m verruimd. De opmerking van inspreker dat wij in eerste instantie de ontwikkeling hebben afgewezen is dus niet juist.

26.2 Aan de voorzijde van het perceel Duinweg 139 te Zoutelande was een gebouw in gebruik bij de Nederlandse Toeristen Kampeer Club (NTKC) als sanitairgebouw. In het bestemmingsplan Buitengebied van 1999 is aan het bestaande gebouw de bestemming Recreatiewoning gegeven. Deze bestemming is bevestigd bij de 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan, waarbij het bestemmingsvlak tevens is uitgebreid. Hieruit komt duidelijk naar voren dat het gewenste gebruik van het perceel bestaat uit het gebruik van de bebouwing als recreatiewoning en dat er geen planologische wens is om het kampeerterrein positief te bestemmen. Het gebruik als kampeerterrein vond dus plaats op basis van het overgangsrecht. De huur voor het gebruik van het gebouw is inmiddels door de NTKC opgezegd. De bestemming zoals op de kaart bij het concept-ontwerp bestemmingsplan is aangegeven, is dus correct.

26.3 Bij bedrijfsbeëindiging bestaat de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming van een agrarisch bouwblok te wijzigen in de bestemming Wonen met de nadere aanwijzing voormalig agrarisch bedrijf. Eén van de voorwaarden is dat de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies. Hierbij wordt een minimale afstand van 100 m tot aan het bouwblok van de in de nabijheid gelegen bestemmingen gehanteerd. De afstand van het perceel Werendijkseweg 12 te Zoutelande tot de in de nabijheid gelegen agrarische bouwblokken is korter dan de gehanteerde 100 m, nl. 20 en 40 m. Dit betekent dat de bestemming van bedoeld perceel niet gewijzigd kan worden in de bestemming Wonen met de nadere aanwijzing voormalig agrarisch bedrijf.

Voor het perceel Koekoeksweg 3 te Aagtekerke is een omgevingsvergunning ingediend tot wijziging van de agrarische bestemming van de schuur.

26.4 Het perceel Duinweg 135 wordt door de Vereniging Kinderzorg gebruikt als vakantiehuis. Uit de indeling van het pand blijkt duidelijk dat er sprake is van één vakantiehuis c.q. recreatief dan wel permanent te bewonen woning. In een recreatiewoning is het gebruikelijk dat er regelmatig andere personen verblijven. Er is dan ook geen reden om de bestemming Wonen aan te passen.

26.5 De opmerking dat de op de bestemmingsplankaart aangegeven frietkraam op het perceel Duinweg 141 te Zoutelande inmiddels is gesloopt, is terecht. Aangezien het perceel te midden van de bestemming Natuur ligt, dient het perceel in het kader van het ontwerp bestemmingsplan de bestemming Natuur te verkrijgen. (Blad 12b).

26.6 Door de provincie Zeeland zijn in samenwerking met de Boerderijenstichting in 2006 alle boerderijen geïnventariseerd. Alle geïnventariseerde boerderijen zijn gekwalificeerd (A, B of C) naar de cultuurhistorische informatiewaarde die wordt bepaald door: de gaafheid, de typologische waarde en de zeldzaamheid). Daar is bij A de cultuurhistorische waarde hoog en is er nauwelijks sprake van aantasting. Bij B is de cultuurhistorische waarde minder groot vanwege aantastingen. Bij C is de cultuurhistorische waarde laag. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de zogenaamde A-boerderijen opgenomen. Eén daarvan is de bebouwing op het perceel Westhovenseweg 5 te Aagtekerke. Gelet op de wijze waarop de inventarisatie heeft



plaatsgevonden, bestaat geen aanleiding tot twijfel over de op de lijst opgenomen boerderijen.

Overigens zijn in de bijlage behorende bij het concept-ontwerp bestemmingsplan niet alle in het huidige bestemmingsplan Buitengebied opgenomen boerderijen vermeld. De volledige lijst dient alsnog opgenomen worden in het ontwerp bestemmingsplan.

26.7 In 2008 is gebruik gemaakt van de vrijstellingsmogelijkheid ingevolge het huidige bestemmingsplan Buitengebied tot het vergroten van de bebouwing op het perceel Duinweg 44 te Zoutelande (+20%). Omdat er nu een geheel nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt betekent dat de thans bestaande oppervlakte als bestaand aangemerkt moet worden. Het nieuwe bestemmingsplan biedt vervolgens de mogelijkheid om het bestaande oppervlakte onder bepaalde voorwaarden te verruimen met 20%.

In de lijst behorende bij het concept-ontwerp bestemmingsplan is nog de oude oppervlakte genoemd als bestaande oppervlakte. De nieuwe oppervlakte dient alsnog opgenomen te worden in het ontwerp bestemmingsplan.

26.8 De vraag van inspreker is een theoretische vraag. 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.

26.9 In artikel 3.7.1 is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen voor het nieuw vestigen van agrarische bedrijven. Indien geen of niet tijdig vrijkomende en geschikte (voormalige) agrarische bedrijven beschikbaar zijn, is nieuw vestiging elders mogelijk. Bij nieuw vestiging dient er sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Doordat er sprake moet zijn van een volwaardig bedrijf is het niet de verwachting dat er sprake zal zijn van een door inspreker vermeende handel in agrarische bouwvlakken. Het hebben van alleen een bouwvlak is immers meestal niet voldoende om sprake te doen zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Bij de start voor het nieuwe bestemmingsplan zijn alle eigenaren van percelen die in het huidige bestemmingsplan buitengebied een agrarisch bouwblok hebben, aangeschreven met de vraag of er nog sprake is van een agrarisch bedrijf. Indien dat niet het geval is, is vervolgens bekeken of omzetting naar de bestemming Wonen mogelijk is.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan, en wel op de volgende onderdelen:

- de bestemming van het perceel Duinweg 144 (voormalige friettent) dient aangepast te worden in Natuur (kaartblad 12b);
- in Bijlage 4 Horeca dient de bestaande oppervlakte en de oppervlakte na afwijking voor het perceel Duinweg 44 te Zoutelande aangepast te worden in resp. 720 en 864 m<sup>2</sup>;
- in Bijlage 6 Monumenten en karakteristieke panden dient de volledige lijst van karakteristieke boerderijen (eindoordeel A) opgenomen te worden.

## **27. de heer A.M. Boogaard, Rapenburgweg 18, 4365 ND Meliskerke**

#### Ingediende reactie:

Op het perceel Rapenburgweg 18 is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. Volgens betrokkene betekent dit dat zijn bedrijf recht heeft op een agrarisch bouwblok van 1 ha met een uitbreidingsmogelijkheid van nog een halve hectare. Het bouwblok met de uitbreidingsstrook heeft betrokkene ingetekend, tijdens de door de gemeente georganiseerde inloopdagen voor de agrarische bouwblokken. Op de bestemmingsplankaart van het conceptontwerp bestemmingsplan is hiervan echter niets terug te vinden. Er is één bouwvlak ingetekend die zowel bestemd is voor Rapenburgweg 18 als voor Rapenburgweg 18a. Dit houdt in dat er voor Rapenburgweg 18 nog niet eens 1 ha aan bouwblok is. Ook staat nergens vermeld waarom het college heeft besloten om maar 1 bouwblok in te tekenen. Er is ook geen overleg geweest waar de uitbreidingsstrook van een halve hectare gerealiseerd kan worden. Gelet op het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel was dit wel nodig geweest. Betrokkene verzoekt



dan ook alsnog een bouwblok van 1 ha toe te kennen en een uitbreidingsmogelijkheid van 0,5 ha.

Beantwoording:

Volgens het huidige bestemmingsplan Buitengebied is er ter plaatse sprake van één agrarisch bouwblok. Per bouwblok is er één agrarisch bedrijf toegestaan. Op het agrarische bouwblok mag één dienstwoning aanwezig zijn. Dit is de bestaande dienstwoning Rapenburgweg 18. Over het al dan niet splitsen van het bouwblok ten behoeve van twee volwaardige agrarische bedrijven met elk een dienstwoning is meerdere keren advies uitgebracht door de onafhankelijke agrarische deskundige (AAZ). Momenteel is het bouwen van een woning ten behoeve van het bedrijf aan de Rapenburgweg 18a onderdeel van een procedure bij de Rechtbank. Dit betekent dat de uitspraak van de Rechtbank afgewacht dient te worden.

In de brief waarin de gemeente de mensen met een agrarisch bouwblok heeft uitgenodigd om te bezien aan welke zijde(n) het bouwblok uitgebreid kan worden is nadrukkelijk aangegeven dat in een aantal gevallen zal blijken dat een verruiming niet mogelijk is, vanwege in de directe omgeving aanwezige bestaande gevoelige functies. Het is ook mogelijk dat een bouwblok bijvoorbeeld slechts aan één zijde uitgebreid kan worden in plaats van dat er een keuzemogelijkheid is tussen linkerzijde, achterzijde en rechterzijde van het huidige bouwblok.

Gelet op het vorenstaande moet de uitspraak van de Rechtbank afgewacht worden.

Conclusie:

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan.

## **28. V.O.F. manege De Zandbooi, Oude Zandweg 31, 4361 SK Westkapelle**

Ingediende reactie:

Inspreker verzoekt de voor het perceel Oude Zandweg 31 te Westkapelle toegekende bestemming "Sport" te wijzigen in de bestemming Recreatie".

Beantwoording:

In juli 2012 is landelijk bepaald dat de oude bestemmingsaanduidingen niet meer toegepast mogen worden. Dit houdt in dat bij het maken van een nieuw bestemmingsplan de nieuwe landelijk voorgeschreven functieaanduidingen moeten worden toegepast. De aan het perceel Oude Zandweg 31 toegekende nieuwe bestemmingsaanduiding "Sport" met de functieaanduiding "specifieke vorm van sport – manege", geeft geen beperkingen ten opzichte van de oude bestemming.

Conclusie:

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan

Omdat bij een aantal andere maneges niet de nieuwe bestemming met functieaanduiding op de kaart is aangegeven, dient dit als nog plaats te vinden. Het betreft de volgende maneges: De Eendracht, Rijkebuurtweg 8 te Vrouwenpolder (kaartblad 7), Domineeshofweg 4 te Westkapelle (kaartblad 5), Geschieresweg 5 te Aagtekerke (kaartblad 5), Duno, Dunoweg 5 te Oostkapelle (kaartblad 3).

## **29. de heer M. Dingemanse, Boomgaard 32, 4371 CL Koudekerke**

Ingediende reactie:

De ingediende reactie heeft betrekking op de bestemming van het perceel Poppendamseweg 1A te Grijskerke.



Er is door het college medewerking verleend voor het realiseren van een Nieuwe Economische Drager (NED). In het conceptontwerp bestemmingsplan is deze NED niet opgenomen. Betrokkene verzoekt om de NED alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Tevens wijst hij er op dat hij onlangs een verzoek heeft ingediend om nog een andere NED op zijn perceel uit te mogen oefenen. Inspreker vraagt of deze nieuwe vorm van NED eveneens meegenomen kan worden in het nieuwe bestemmingsplan.

#### Beantwoording:

Er is enkele jaren geleden in het kader van de Nieuwe Economische Dragers vrijstelling verleend van het bestemmingsplan voor het vestigen van een klussenbedrijf in een schuur op genoemd perceel. De opmerking van inspreker dat deze NED alsnog op de bestemmingsplankaart vermeld moet worden, is juist. Dit zal plaatsvinden in het ontwerp bestemmingsplan.

Het is niet mogelijk om in het kader van deze herziening van het bestemmingsplan een nieuwe vorm van NED op te nemen. De vraag om een nieuwe NED zal als afzonderlijk verzoek behandeld worden.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan, door op de bestemmingsplankaart de NED binnen het bouwblok Poppendamseweg 1A te Grijskerke aan te geven (kaartblad 10).

### **30. Zeeuwse Miliefederatie ZMf, de heer M.F.A.M. van Mierlo, Postbus 334, 4460 AS Goes**

#### Ingediende reactie:

In hoofdstuk 5.2 wordt melding gemaakt van het feit dat de bestemming "Natuur" geldt voor een deel van de EHS-gebieden. De ZMf verneemt graag welke EHS-gebieden niet de bestemming Natuur hebben verkregen.

De ZMf is blij met de koppeling die gemaakt wordt tussen de Landschapsvisie en het bestemmingsplan. De kernkwaliteiten van het gebied zijn divers. Dat betekent meteen ook, dat het werken met regels voor verschillende gebieden op één kaart niet altijd gemakkelijk is en dat de ondernemers in het gebied niet altijd terecht worden opgezaagd met restricties in hun bedrijfsvoering. Het valt op dat in de regels bij het concept-ontwerp bestemmingsplan een aantal voorwaarden wordt gesteld zoals in het vroegere aanlegvergunningstelsel, maar dat de voorwaarden die aan de omgevingsvergunning worden gesteld niet afrekenbaar (SMART) zijn geformuleerd. Het zal voor de gemeente niet eenvoudig zijn om de regels in de praktijk te handhaven. De ZMf heeft in samenwerking met en voor haar achterban een systeem ontwikkeld voor de toetsing van de bescherming van landschaps- en natuurwaarden in agrarische gebieden. Op een heel gemakkelijke manier kan zo maatwerk worden geleverd. Op deze wijze valt eenvoudig en snel te achterhalen waar op gelet moet worden. De ZMf is graag bereid dit systeem langs de meetlat van de gemeente te leggen om zodoende zowel handhavingproblemen als onnodige kritiek en zienswijzen te voorkomen.

De ZMf onderschrijft het gemeentelijk beleid ten aanzien van glastuinbouw, teeltondersteunende voorzieningen, aquacultuur, intensieve veehouderij en de regel dat alleen nieuwvestiging toetstaat wanneer daar sloop tegenover staat.

De ZMf betreurt het dat het gemeentelijk beleid met betrekking tot het strand niet in het bestemmingsplan wordt uitgewerkt, maar in de structuurvisie. Het bestemmingsplan is immers juridisch bindend, en de structuurvisie niet.

Voor wat betreft de Waterkansenkaart valt op dat alleen de functie "landbouw" is beschouwd. Het is echter waardevol om de waterkansenkaart ook voor de mogelijkheden ten aanzien van de functie bebouwing en recreatie te gebruiken. Het is niet duidelijk waarom dit in het concept-ontwerp bestemmingsplan niet is meegenomen.



#### Beantwoording:

In de toelichting van het concept-ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat de bestemming Natuur geldt voor de natuurgebieden in de gemeente: de Natura 2000-gebieden en een deel van de EHS-gebieden. Deze gebieden liggen gedeeltelijk in het gebied dat in de Landschapsvisie is aangewezen als de kustzone en deels in de kleiplaatzone en het nieuwland. Dit houdt in dat in het concept-ontwerp bestemmingsplan de natuurgebieden die in de oudlandzone zijn gelegen niet als Natuur zijn bestemd. Dit dient alsnog in het ontwerp-bestemmingsplan aangepast te worden (blad 7).

Voor wat betreft de handhaafbaarheid van het aanlegvergunningstelsel kan het volgende worden opgemerkt. Het in het concept-ontwerp bestemmingsplan opgenomen aanlegvergunningstelsel is (grotendeels) overgenomen van het huidige bestemmingsplan. Afgelopen jaren is gebleken dat het stelsel goed te hanteren is, zodat het niet aangepast behoeft te worden. Volgens ons zijn op de aangegeven wijze de landschapskwaliteiten in voldoende mate te borgen. De opmerkingen over het agrarische beleid neemt de gemeente voor kennisgeving aan.

Voor wat betreft het onderdeel Strand kan opgemerkt dat het, gelet op de datum van vaststelling van de Structuurvisie, niet mogelijk was om in de concept-ontwerp bestemmingsplan hierop in te gaan. Nu de Structuurvisie op 13 september 2012 is vastgesteld, zal de nadere uitwerking –voor zover dat nu mogelijk is- in het concept-bestemmingsplan plaatsvinden.

Het bestemmingsplan Buitengebied heeft een grotendeels consoliderend karakter. De huidige regelingen worden zoveel mogelijk in stand gehouden. Wel wordt, waar mogelijk, een aantal regelingen aangepast in verband met deregulering. Volgens ons kan in verband daarmee in de Waterkansenkaart volstaan worden met het beschouwen van de landbouw. Het is daardoor niet noodzakelijk om de functie bebouwing en recreatie te vertalen in de Waterkansenkaart.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan, door op de bestemmingsplankaart de bestemming Natuur toe te kennen aan de binnen de oudlandzone gelegen natuurgebieden (kaartblad 7).

### **31. Luchtverkeersleiding Nederland, de heer D. Matakena, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven Schiphol**

#### Ingediende reactie:

De Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) beheert de technische installaties en systemen ten behoeve van 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 –route mogelijk te maken en de plaatsbepaling van vliegtuigen zeker te stellen. Alle CNS apparatuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Objecten, zowel vast als mobiel vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren.

Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer gelden rondom de technische systemen van LVNL maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten: de zogenaamde toetsingsvlakken. Objecten, zowel vast als tijdelijk, die het toetsingsvlak doorsnijden kunnen verstoring veroorzaken.

In het buitengebied van Veere staat een ontvangstation en een zendstation, beide onderdeel van de radiocommunicatie infrastructuur van LVNL. Beide staan op de bestemmingsplankaart aangeduid als Maatschappelijk met de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk – voorziening luchtvaartverkeer”. LVNL verzoekt te borgen dat indien de maximale hoogte van een bouwplan en/of een tijdelijk object het toetsingsvlak



van het ontvangstation of het zendstation doorsnijdt, advies wordt ingewonnen bij LVNL over het effect daarvan op de correcte werking van de cns apparatuur.

Beantwoording:

Het ontvangstation en het zendstation mogen volgens het bestemmingsplan een maximale hoogte hebben van 20 meter. De reguliere nokhoogte van gebouwen in het gehele buitengebied is gesteld op 10 m. Dit betekent dat de bebouwing niet het toetsingsvlak van het ontvangstation of het zendstation doorsnijdt. Er is dus geen aanleiding om de regels aan te vullen met een toetsingselement.

Conclusie:

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan.

## **32. Waterschap Scheldestromen, de heer M. Schipper, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg**

Ingediende reactie:

32.1 In het plangebied zijn een aantal persleiding gelegen. Deze persleidingen zijn van groot belang voor de afvoer van vuilwater van het gebied Walcheren richting de RWZI Ritthem. Beschadiging van deze leidingen leiden tot maatschappelijk ongewenste situaties en hoge kosten. Verzocht wordt deze persleidingen in het plangebied te bestemmen met een dubbelbestemming, gezien het belang en de consequenties bij beschadiging. Verwezen wordt het tracé afvalwatertransportleidingen.

32.2 Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om, met een omgevingsvergunning, een agrarisch bouwvlak te vergroten, met de gebiedsaanduiding 'Wro-zone-afwijking vergroting agrarisch bouwvlak'. Het waterschap is bij de inrichting van het watersysteem in het verleden uitgegaan van bouwvlakken van 1 ha. Voor bouwvakvergroting is waterberging vereist. Het bestuursakkoord Water (2011) gaat ervan uit dat de toename verharding wordt gecompenseerd. De binnenplanse mogelijkheid om van 1 ha naar 1,5 ha. agrarisch bouwvlak te gaan leidt in bepaalde delen van het buitengebied tot wateroverlast. In het verleden is daarom in het bestemmingsplan bepaald advies te vragen bij van de waterbeheerder bij vergroting van het agrarisch bouwvlak. Verzocht wordt in de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid een bepaling op te nemen dat de waterbeheerder om advies wordt gevraagd of, en dit heeft de voorkeur, de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid laten vervallen en de bouwvlakvergroting als wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

32.3 Het waterschap streeft naar een flexibel bestemmingsplan waar voor de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen geen ruimtelijk procedure nodig is. Ook de gemeente heeft baat bij een flexibele omschrijving van waterhuishoudkundige voorzieningen. Aanpassingen aan het gemeentelijk riool is hiervan een voorbeeld. In de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen worden verschillende benamingen gebruikt. De term 'waterhuishoudkundige voorzieningen' biedt een algemene benaming voor de aanleg van waterberging, oppervlaktewater, water, voorzieningen voor de riolering etc. Verzocht wordt de term 'waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen in de bestemmingsomschrijving van de enkelbestemmingen. In de bestemmingen Agrarisch met waarden (art. 3 en 4), Detailhandel (art. 7), Groen (art. 8), Natuur (art. 11, alleen met aanduiding), Wonen-Buitenplaats (art. 17), Wonen-Landgoed (art 18, alleen specifiek met aanduiding) ontbreken de mogelijkheden voor waterhuishoud-kundige voorzieningen.

32.4 In de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming Leiding-Riool (art. 19) worden mogelijkheden geboden voor ondergrondse aardgastransportleidingen en een ondergrondse hoofdtransportleiding water. De dubbelbestemming suggereert de bescherming van het afvalwatertransportleiding. Verzocht wordt de bestemmingsomschrijving aan te passen aan de werkelijke situatie.



32.5 In de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering (art. 24) worden mogelijkheden geboden voor behoud en/of herstel van eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, alsmede voor verkeersdoelen en groenvoorzieningen. De dubbelbestemming suggereert de bescherming van het waterstaatswerk. Verzocht wordt de bestemmingsomschrijving aan te passen aan de werkelijke situatie.

32.6 De aanduiding 'opslag ten behoeve van onderhoud waterschap' in het artikel Waterstaatswerken geeft een strikte benaming van de terreinen voor opslag van materialen die het waterschap gebruikt in het onderhoud. Het waterschap streeft met de gemeente naar een flexibel bestemmingsplan. De aanduiding 'ten behoeve van onderhoud waterschap' biedt geen mogelijkheden voor ander gebruik of gebruik door anderen dan het waterschap in de toekomst. Verzocht wordt de aanduiding flexibel te maken door de functieaanduiding 'opslag'.

32.7 In de toelichting worden in figuur 6-8 (EHS kaart) enkele primaire waterlopen benoemd als moeras terwijl deze deels, en ook nog andere niet benoemde waterlopen als Kaderrichtlijn Water(KRW)-lichaam zijn aangewezen. De KRW-doelstelling zijn van Europees belang en worden in de komende jaren uitgevoerd. De provinciale ambities van de EHS hebben een andere prioriteit.

32.8 In de waterparagraaf is onder wateroverlast een onjuiste beschrijving gegeven van de werking van het toekomstig waterbergingsfonds. Het waterbergingsfonds is één van de mogelijkheden om, onder voorwaarden, watercompenserende maatregelen af te kopen. Omdat er nog geen concrete besluiten en contracten zijn tussen de waterbeheerder en de gemeente wordt verzocht dit onderdeel niet op te nemen in het bestemmingsplan. Verzocht wordt de beschrijving van het waterbergingsfonds uit het bestemmingsplan te halen.

32.9 Het waterschap streeft naar het verbeteren van de waterkwaliteit tot het beperken van het gebruik van Individuele Behandeling Afvalwater (IBA's). In de waterparagraaf wordt de ambitie uitgesproken voor de situaties waarin een rioolstelsel aanwezig is. Verzocht wordt het gebruik van IBA's in het buitengebied te beperken en in plaats daarvan aansluitingen op de (druk)riolering te stimuleren. Verzocht wordt dit in de waterparagraaf op te nemen.

32.10 Het waterschap heeft een groot aantal wegen in het buitengebied in beheer en eigendom. In de toelichting worden een aantal wegen aangeduid als wegen met een plattelandsfunctie. Dit wijkt af van het beleid van de provincie en het waterschap, waar deze wegen een gebiedontsluitende functie hebben. Verzocht wordt aan te sluiten op het provinciale en waterschapsbeleid. Verwezen wordt naar kaartmateriaal uit het Categoriseringsplan waterschapswegen.

#### Beantwoording:

32.1 Het belang en de consequenties bij beschadiging rechtvaardigen het verzoek om de persleidingen te bestemmen. In het ontwerp-bestemmingsplan zal de bestemming Leiding-Riool aangepast worden opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor persleidingen, afvalwatertransportleidingen en de daarbij behorende beschermingszone.

32.2 Zoals in de op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota Bestemmingsplan Buitengebied is verwoord, zijn er voor de gemeenteraad diverse redenen om de agrarische bouwblokken te verruimen tot 1,5 ha. Daarnaast is één van de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan, deregulering. Dat houdt onder andere in dat waar activiteiten gerealiseerd kunnen worden via een afwijkingsprocedure dit de voorkeur heeft boven een uitgebreide wijzigingsprocedure. Om te voorkomen dat er eventueel wateroverlast kan ontstaan bij het verruimen van de bouwblokken, wordt als voorwaarde opgenomen dat advies gevraagd dient te worden aan de waterbeheerder.

32.3 Overeenkomstig het verzoek van het waterschap zal in de volgende bestemmingen Agrarisch met waarden, Detailhandel, Groen, Natuur, Natuur-Buitenplaats en Wonen-Landgoed de mogelijkheid van "waterstaatkundige voorzieningen" worden opgenomen.

32.4 De in het concept-ontwerp bestemmingsplan opgenomen bestemmingsomschrijving "Leiding-Riool" is inderdaad niet juist, omdat alleen een ondergrondse



aardgastransportleiding en een ondergrondse hoofdtransportleiding water worden vermeld. De bestemming Leiding-Riool wordt aangepast en wel als volgt: Gronden met de bestemming Leiding-Riool zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor persleidingen, afvalwatertransportleidingen en de daarbij behorende beschermingszone.

32.5 De opmerking is terecht. De bestemmingsomschrijving van zowel "Waterstaat-Waterkering" als "Waterstaatswerken" zal worden aangepast. Als gevolg van de gewijzigde bestemmingslegging zijn diverse aanduidingen binnen andere bestemmingen komen te vallen. Alleen de aanduiding "verkeer" (Veersedam) maakt deel uit van de bestemming Waterstaatswerken.

32.6 Het is juist dat de gemeente, evenals het waterschap, streeft naar een flexibel bestemmingsplan. Echter, de aanduiding "opslag ten behoeve van onderhoud waterschap" wijzigen in "opslag" kan verregaande ongewenste situaties tot gevolg hebben. In verband daarmee wordt de aanduiding gewijzigd door "opslag ten dienste van beheer en onderhoud".

32.7 In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan zal het kaartje Kaderrichtlijn Water worden opgenomen.

32.8 Omdat er momenteel nog geen concrete besluiten en contracten zijn gesloten met het waterschap, zal de beschrijving van het waterbergingsfonds uit de toelichting van het bestemmingsplan worden verwijderd.

32.9 Overeenkomstig het verzoek van het waterschap moet de beschrijving in de toelichting over de wegen in het buitengebied inderdaad aangepast worden. Daarbij is het kaartmateriaal uit het Categoriseringsplan waterschapswegen leidend.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan, en wel op de volgende onderdelen:

- de persleidingen worden op de bestemmingsplankaart voorzien van een adequate dubbelbestemming, te weten door het opnemen van een aangepast artikel Leiding-Riool.

- 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.

- in de bestemmingen Agrarisch met waarden, Detailhandel, Groen, Natuur, Natuur-Buitenplaats en Wonen-Landgoed worden de mogelijkheid van "waterstaatkundige voorzieningen" opgenomen.

- de bestemmingsomschrijving "Leiding-Riool" aan te vullen en wel zodanig dat de nieuwe bestemmingsomschrijving als volgt luidt: Gronden met de bestemming Leiding-Riool zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor persleidingen, afvalwatertransportleidingen en de daarbij behorende beschermingszone.

- de bestemmingsomschrijving "Waterstaat-Waterkering" aan te vullen en wel zodanig dat de nieuwe bestemmingsomschrijving als volgt luidt: "Waterstaat-Waterkering" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen, zoals waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, opslag en onderhoud ten behoeve van vaar- en waterwegen, wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen

- de bestemmingsomschrijving "Waterstaatswerken" aan te passen en wel zodanig dat de nieuwe bestemmingsomschrijving als volgt luidt: "Waterstaatswerken" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing, alsmede ter plaats van de aanduiding "verkeer" voor verkeersdoeleinden indien dit uit oogpunt van de waterstaatsbelangen toelaatbaar is, met dien verstande dat wegen uit ten hoogste twee rijstroken mogen bestaan.

- In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan zal het kaartje Kaderrichtlijn Water worden opgenomen.

- de beschrijving van het waterbergingsfonds zal uit de toelichting van het bestemmingsplan worden geschrapt.

- de beschrijving van de wegen in de toelichting zal aangepast worden en wel zodanig dat het kaartmateriaal uit het Categoriseringsplan leidend is.



### **33. N.V. Nederlandse Gasunie, mevrouw M. Belgharbi, Postbus 19, 9700 MA Groningen**

#### Ingediende reactie:

Binnen het plangebied liggen diverse aardgastransportleidingen (40 bar) van de Nederlandse Gasunie. Tevens is er een gasontvangstation (Z-411) aanwezig.

Op de bestemmingsplankaart zijn de ligging van de aardgastransportleidingen niet weergegeven. Verzocht wordt de bestemmingsplankaart aan te passen.

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, is wettelijk bepaald dat een belemmeringenstrook dient te gelden. Voor de 40 bar leiding dient deze strook 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. Verzocht wordt voor de leidingen een belemmeringenstrook op te nemen.

Tevens is er voor de leidingen geen artikel "Leiding-Gas" opgenomen. Verzocht wordt een dergelijk artikel op te nemen, desgewenst kan gebruik worden gemaakt van een tekstvoorstel.

Binnen de bestemming "Leiding-Gas" liggen een aantal afsluiterschema's. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de afsluiterschema's dient de belemmeringenstrook ter hoogte van het afsluiterschema 4 meter ter weerszijde van het schema te zijn. Doel hiervan is te voorkomen dat er te dicht gebouwd wordt op allerlei ondergrondse omloopgebieden van het afsluiterschema.

Het gasontvangstation is in het bestemmingsplan opgenomen als "Maatschappelijk" met de aanduiding "nutsvoorziening". Verzocht wordt de bestemming te wijzigen in "Bedrijf-Gasontvangstation". De reden hiervan is dat het beleid van de Gasunie er op gericht is om binnen bestemmingsplannen gasontvangstation op een eenduidige en uniforme wijze te bestemmen. Dit geldt voor zowel de verbeelding als voor de regels. Voor de regels wordt verwezen naar een tekstvoorstel.

#### Beantwoording:

Uit oogpunt van veiligheid is het van belang dat er een adequate bestemming wordt toegekend aan de diverse aardgastransportleidingen en aan de gasontvangstations. Overeenkomstig het verzoek zal de wijziging doorgevoerd worden.

In verband hiermee zal een nieuw artikel "Leiding-Gas" opgenomen worden.

Rekeninghoudend met de standaardvoorschriften bestemmingsplannen SVBP zal voor het gasontvangstation de bestemming "Bedrijf met de specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation" worden opgenomen.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan, en wel op de volgende onderdelen:

- er wordt een artikel "Leiding-Gas" opgenomen;
- voor het gasontvangstation wordt de bestemming "Bedrijf met de specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation" opgenomen.

### **34. Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland, de heer P.P. Ausems, Postbus 3182, 4800 DD Breda**

#### Ingediende reactie:

Uit diverse studies komt naar voren dat de transitie naar de biobased economy kansrijk is voor de versterking en vernieuwing van het bedrijfsleven in Zuidwest-Nederland. De aanwezigheid van o.a. een sterke agrarische sector in de regio vormt één van de voorwaarden voor de transitie naar de biobased economy. Het is van groot belang dat de transitie naar een biosbased economy breed en integraal wordt gestimuleerd, dus niet alleen vanuit economische optiek, maar ook door planologische en milieumaatregelen.



Alleen dan kan deze ontwikkeling succesvol zijn. Biobased economy is nauw verbonden met de agrarische sector. Dit geldt voor zowel het telen van gewassen die gebruikt kunnen worden als biobased grondstoffen (bijv. miscanthus en meekrap) als voor het gebruik van agrarische reststoffen (biomassa en mest). Er zal dus ruimte geboden dienen te worden aan nieuwe functies en nieuwe bebouwing, al dan niet gekoppeld aan bestaande bouwblokken. Helaas wordt in het concept-ontwerp bestemmingsplan slechts heel beperkt aandacht geschonken aan de omschakeling naar de biobased economy en is de daarvoor geboden planologische ruimte zeer beperkt. Geadviseerd wordt dit te heroverwegen.

In het buitengebied moet meer ruimte komen voor activiteiten en bedrijvigheid op het gebied van biobased economy zonder bij voorbaat vast te blijven houden aan het vigerende beleid van het tegengaan van uitbreiding van versterking van het buitengebied. Ruimere bebouwingsmogelijkheden aansluitend aan het bouwblok mogelijk maken of vergroting van bouwblokken om biobased activiteiten te accommoderen. De rigide eisen voor bassins, zoals verwoord in de Handreiking Inbedding aquacultuur Provincie Zeeland aanpassen. Vormen bassins, die nauwelijks boven het maaiveld uitsteken, zo'n ernstige aantasting van het landschap? Binnen de definities van de NED en verbrede landbouw meer ruimte bieden aan biobased productie en verwerking. Ruimte creëren via wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden voor proeflocaties en pilots zodat deze niet op voorhand verzanden in stroperige procedures. Tot slot het realiseren van "natte" bedrijventerreinen voor concentratie van extensieve vormen van grondgebruik voor biobased productie.

#### Beantwoording:

In de Structuurvisie gemeente Veere 2025 is aandacht geschonken aan het produceren van duurzame energie uit biomassa. De agrarische sector heeft de ruimte en de grondstoffen om op lokaal niveau in een deel van deze vraag te voorzien. Het is wenselijk om in samenwerking met de agrarische sector de mogelijkheden van biomassa te onderzoeken.

Bij biobased economy gaat het om nieuwe innovatieve ideeën die, zolang die nieuwe ideeën niet zijn uitgewerkt, niet met algemene regels in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Ook pilots welke nog niet concreet zijn, kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen.

Voor de Nieuwe Economische Dragers wordt een lijst met activiteiten in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij wordt aangegeven dat het mogelijk blijft om van de lijst af te wijken voor activiteiten in bestaande bebouwing die naar aard, verkeersaantrekkende en invloed op de omgeving gelijk gesteld kunnen worden met de in de lijst genoemde activiteiten. Wellicht dat in de toekomst hierdoor biobased activiteiten mogelijk zijn. De eisen qua bassins voor aquacultuur zijn door de provincie opgenomen in de Verordening Ruimte provincie Zeeland, zodat de gemeente gehouden is deze eisen in het bestemmingsplan over te nemen.

#### Conclusie:

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp bestemmingsplan.

### **35. Gedeputeerde staten van Zeeland, Directie Ruimte, Milieu en Water, de heer L. Caljouw, Postbus 165, 4330 AD Middelburg**

#### Ingediende reactie:

35.1 De regeling voor Nieuwe Economische Dragers lijkt niet te zijn opgenomen in het concept-ontwerp bestemmingsplan. Ditzelfde geldt voor het kleinschalig kamperen, de geboden mogelijkheden voor herbouw van een bestaande woning, ruimte-voor-ruimte en rood-voor-groen en het agrarisch vestigingsbeleid. Het convenant over de Agrarische Adviescommissie Zeeland van 19 oktober 2007 is niet verwerkt.



35.2 De gemeente Veere heeft geen archeologiebeleid opgesteld voor het buitendijks gebied. Voor gebieden waar de gemeente zelf geen archeologiebeleid heeft opgesteld, dient het beleid van de hogere overheid gevolgd te worden, in dit geval van de provincie. Op de IKAW die de provincie gebruikt zijn de buitendijkse gebieden weergegeven met een lage, middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde. Conform het provinciaal archeologiebeleid dienen de gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde planologisch beschermd te worden.

35.3 Als gevolg van de opgenomen regeling "Vrijwaringszone – molenbiotoop" hebben bijna alle molens een te kleine molenbiotoop op de bestemmingsplankaart gekregen (100 i.p.v. 400 meter). Het gaat om de molens van: Oostkapelle, Domburg, Aagtekerke, Serooskerke, Gapinge, Zoutelande, Meliskerke en Koudekerke. De molenbiotoop van Grijpskerke kan vervallen, aangezien bij deze molen het gaande werk niet intact is, waardoor deze buiten de werking van de Provinciale Ruimtelijke Verordening valt. De molenbiotopen van Biggekerke en Westkapelle zijn correct weergegeven.

35.4 Aan de bestaande landgoederen worden in het bestemmingsplan òf de bestemming "Wonen – Buitenplaats" òf de bestemming "Wonen – Landgoed" toegekend. Niet duidelijk is op basis van welke criteria de keuze is gemaakt voor één van beide bestemmingen. Hoewel dit niet uit de toelichting blijkt mag worden aangenomen dat de historische buitenplaatsen, gelegen in het gebied De Manteling, vanwege de (cultuur)historische waarden als "buitenplaats" zijn bestemd. Desondanks zijn hierop uitzonderingen, zoals "Schoonoord" dat geen historische buitenplaats is, maar wel als zodanig is bestemd. De buitenplaatsen maken veelal deel uit van de Ecologische Hoofd Structuur. Desondanks maakt de doeleindenomschrijving in artikel 17 (Wonen – Buitenplaats) geen melding van de aanwezig natuurwaarden. De aanwezige natuurwaarden zijn daardoor onder het overgangsrecht gebracht. Bovendien is het zeer de vraag of het een juiste keuze om binnen het natuurgebied De Manteling te kiezen voor een bestemming "Wonen". Een (hoofd)bestemming "Natuur" is naar onze mening noodzakelijk, gelet op artikel 2.11 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.

Het plangebied kent een drietal landgoederen die op basis van de provinciale landgoederenregeling tot stand zijn gekomen. Ingeval van het nieuwe landgoed Westhove geeft de verbeelding niet aan welk gedeelte van de bestemming "Wonen – Landgoed" is bestemd voor "natuur- en landschapswaarden" of "bos- en natuurgebied". Nu dit landgoed in zijn geheel de bestemming "wonen" heeft gekregen is de regeling in strijd met het provinciale beleid, waarbij uitgangspunt dat deze natuur- en landschapsontwikkeling zowel privaatrechtelijk als planologisch moeten worden vastgelegd. Indien de natuur en landschapdelen zijn begrensd als EHS dienen deze conform de Verordening Ruimte Provincie Zeeland een primaire natuurbestemming te krijgen.

Voorts geldt voor Nieuwe Landgoederen dat moet voldaan worden aan de eisen, zoals omschreven in het Omgevingsplan en de Provinciale Ruimtelijke Verordening met betrekking tot aaneengeslotenheid van de te creëren natuur- en landschapselementen, de minimale omvang van het nieuwe landgoed, het bouwvolume, de oppervlakte bebouwing, de openbaarheid e.d. Verder zou het bestemmingsplan aandacht moeten besteden aan het waarborgen van de totstandkoming en instandhouding van de natuur- en landschapselementen via het afsluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst. Mogelijk geldt dat ook voor andere locaties met de bestemming "Wonen – Landgoed", waar de bestemming "natuur" of een aanduiding voornatuurwaarden ontbreekt. Deze opmerking geldt overigens niet voor de vele "2 ha-percelen" die her in der op Walcheren tot stand zijn gekomen – en die niet via de nieuwe landgoederenregeling tot stand zijn gekomen – en die in dit bestemmingsplan eveneens de bestemming "Wonen – Landgoed" hebben gekregen. Deze percelen vinden hun ontstaansgeschiedenis immers niet in de provinciale landgoederenregeling.



Een buitenplaats die vanwege de gekozen bestemming de aandacht trekt is Der Boede. Deze heeft de bestemming "Maatschappelijk" gekregen met de specifieke aanduiding "verpleegtehuis". De aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden (het pand Der Boede is een Rijksmonument) van deze buitenplaats zijn niet bestemd. Der Boede heeft inmiddels zijn functie als verpleegtehuis verloren, met uitzondering van de zorgwoningen voor een groep patiënten, die momenteel in aanbouw zijn. Met de gekozen bestemming kan niet worden ingestemd. Het lijkt – gelet op de onduidelijkheden rondom de nieuwe functie – voor de hand te liggen om een conserverende bestemming te leggen met inachtneming van de huidige waarden van deze buitenplaats. De zorgwoningen kunnen uiteraard wel een maatschappelijke bestemming behouden.

Op 25 maart 2010 is ten behoeve van het oprichten van een werktuigenloods en stallingsruimte op Buitenplaats Zeeduin door Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar (art. 19 WRO) afgegeven. Voorwaarde hierbij was dat bij de volgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied de woonbestemming van de Orangerie zal worden verwijderd, zodat het aantal woningen op de buitenplaats gelijk blijft. Deze aanpassing is echter niet terug te vinden op de bestemmingsplankaart. Verzocht wordt de aanpassingen alsnog op de kaart door te voeren.

35.5 In artikel 2.16 van de Verordening Ruimte provincie Zeeland wordt ten aanzien van landschap en erfgoed aangegeven dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen of cultuurhistorische elementen inzicht wordt gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van gronden of elementen. Ter behoud en bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden dient het bestemmingsplan regels te stellen.

In het bestemmingsplan zijn deze elementen/ waarden niet als zodanig herkenbaar op de plankaart aangegeven of beschermd via de bestemmingsregels. Verwezen wordt naar het overzicht waarin aangegeven wordt welke elementen en gronden het betreft. Voor wat de bestemmingsregels gaat het om de bestemmingen Wonen (vab), Agrarisch met waarden –Landschapswaarden (AW-LW), Maatschappelijk, Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden.

35.6 In het bestemmingsplan ontbreekt de afwegingszone natuurgebieden. Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, een beschrijving te worden gegeven in de afweging van de natuurbelangen. Er moet een beschrijving gegeven worden van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden. Bovendien moet aannemelijk gemaakt worden dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.

35.7 In een aantal bestemmingen, zoals "Wonen-Buitenplaats" en "Water", voor zover het de Deltawateren en buitenplaatsen betreft die als Natura 2000 gebied zijn aangewezen, ontbreekt de bescherming van natuurwaarden voortvloeiend uit de aanwijzing als Natura 2000 gebied. Ook bij de Mosselplaat en Schutteplaat met de bestemming Recreatie, aanduiding dagrecreatie ontbreekt de bescherming van natuurwaarden. Een oplossing zou kunnen zijn om een dubbelbestemming "Waarde – Natura 2000" toe te kennen aan de relevante bestemmingen of in de bestemmingsomschrijving bij deze bestemmingen op te nemen dat de voor "....." aangewezen gronden tevens bestemd zijn voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden, samenhangend met de status van Natura-2000-gebied".

35.8 Veel vliedbergen zijn in het bestemmingsplan bestemd als "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" of "Agrarisch met waarden –Natuur- en Landschapswaarden" met



de aanduiding "(cw)". Vliedbergen zijn in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland voor het merendeel begrensd als bestaande natuur (EHS). Volgens artikel 2.11.1 dienen de aangegeven gebieden primair de bestemming "Natuur" te krijgen. De aanduiding "(cw)" kan, in combinatie met de bestemming "Natuur", voor vliedbergen gehandhaafd blijven. Verwezen wordt naar het overzicht met de betreffende vliedbergen.

35.9 In de toelichting is aangegeven dat het bestemmingsplan meer ruimte moet gaan bieden voor ontwikkelingen, waaronder ontwikkelingsruimte voor de agrarische sector. De ontwikkelingsmogelijkheden van het bestemmingsplan dienen getoetst te worden op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden via een passende beoordeling, die uitgevoerd wordt via de plan-MER, die behoort bij de structuurvisie Veere. Eén van de onderdelen die nadrukkelijk terug moet komen in deze Passende Beoordeling is het effect van een toename aan stikstofdeposities als gevolg van het mogelijk maken van uitbreidingen in de agrarische sector.

De plan-MER is nog niet beschikbaar, waardoor de conclusie in paragraaf 6.4 onvoldoende is onderbouwd. Bekend is dat de Manteling van Walcheren een gebied is met een stikstofprobleem waarmee een (lichte) toename niet zonder meer kan worden aangemerkt als niet significant.

35.10 In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aan het onderdeel mobiliteit nauwelijks aandacht besteed. Verwacht mag worden dat inzicht wordt gegeven op de vraag hoe de gemeente denkt om te gaan met het mobiliteitsvraagstuk in het buitengebied voor alle modaliteiten. Met andere woorden, waar zet de gemeente bijvoorbeeld op in als het gaat om de bereikbaarheid van de kust en de verblijfsrecreatieterreinen, hoe gaat de gemeente om met parkeren, hoe wordt het fietsgebruik bevorderd, hoe wordt het OV-gebruik gestimuleerd voor bewoners en toeristen e.d.

Er moet aandacht besteed worden aan de netwerken van de verschillende modaliteiten in de gemeente (dus netwerken voor auto's, fietsers, OV, landbouwvoertuigen, vrachtverkeer), hoe het gele gebiedsprofiel uit het Provinciaal Verkeer- en Vervoers Plan (dus stimuleren fiets- en OV-gebruik voor verblijfsrecreanten bij de interne bereikbaarheid, maar wel garantie van een goede externe bereikbaarheid) wordt vertaald in ruimtelijk-fysiek beleid en welke concrete ruimtelijk-fysieke maatregelen de gemeente hiervoor in gedachten heeft.

#### Verbeelding

##### *Kaartblad 2*

- Westhove, Hoogduin, Duynvliet, Berkenbosch, Duinbeek, e.a.: Zie de opmerking onder "Buitenplaatsen en landgoederen". Bestaande bebouwing mag binnen dit kader positief worden bestemd.
- De percelen Domburg K 3835 en K 3837 zijn gedeeltelijk begrensd als bestaande natuur (EHS). De bestemming is "Agrarisch gebied met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden". Volgens artikel 2.11.1 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland dienen de aangegeven gebieden primair de bestemming "Natuur" of "Bos" te krijgen.

##### *Kaartblad 3*

- Buitenplaatsen Overduin e.a.: Zie de opmerking onder "Buitenplaatsen en landgoederen". Bestaande bebouwing mag binnen dit kader positief worden bestemd. Het Betreft de kadastrale percelen Domburg K 3854, 3383 (deels), 3409, 3432 en 3434.

##### *Kaartblad 4*

- Dijkgedeelten: het betreft binnendijken met de bestemming "Groen" en "Verkeer". Deze dijkgedeelten worden in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland aangemerkt als bestaande natuur. Aan deze dijken dient primair de bestemming "BD (nw)" toegekend te worden.



#### *Kaartblad 5*

- Woestduijn: een deel van percelen Westkapelle F 2751 en 2752 heeft de bestemming "Horeca". Deze gedeelten zijn begrensd als bestaande natuur (EHS)., hetgeen een primaire bestemming "Natuur" vereist.
- Hof Duinwijk, kadastraal perceel Domburg G 1145: dit perceel is opgenomen in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland, art. 2.16 (landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol). Behoud en bescherming van deze waarden dient in de bestemmingsregels te worden opgenomen.
- Vliedbergen Hereweg en Geschiereweg: deze zijn begrensd als bestaande natuur (EHS), waardoor aan deze vliedbergen primair de bestemming "Natuur" toegekend zal te worden.
- Zonering "open, nagenoeg onbebouwd gebied": in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland is de begrenzing van het bijzonder open poelgebied verder doorgetrokken dan in het bestemmingsplan. De zonering dient hierop te worden aangepast.

#### *Kaartblad 6*

- Aagtekerke en Hoge Duvekotsweg: Zonering "open, nagenoeg onbebouwd gebied": in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland is de begrenzing van het bijzonder open poelgebied verder doorgetrokken dan in het bestemmingsplan. De zonering dient hierop te worden aangepast.
- Aagtekerkseweg: Betreft kadastrale percelen Domburg K 3710, 3711, 3712 en K 2963 (deels) met de bestemming Wonen – Buitenplaats. Deze percelen zijn begrensd als bestaande natuur (EHS) en dienen primair de bestemming Natuur of Bos tekrijgen. Bestaande bebouwing mag binnen dit kader positief worden bestemd.
- Dr. Mezgerweg zuidzijde, perceel Domburg F 1160 en Aagtekerkseweg oostzijde, percelen Mariekerke H 1286, 1287, 1288: deze percelen zijn opgenomen in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland, art. 2.16 (landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol). Behoud en bescherming van deze waarden dient in de bestemmingsregels worden opgenomen. De bestemming AW-LW geeft aan dat gronden met deze bestemming mede voor behoud, herstel en versterking van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden zijn bestemd. Een omgevingsvergunningstelsel ter bescherming van de waarden ontbreekt echter.

#### *Kaartblad 7*

- Het kadastrale perceel Mariekerke N 1119 is begrensd als bestaande natuur (EHS). In het bestemmingsplan dient de agrarische bestemming te worden vervangen door de bestemming "Natuur".
- Vliedbergen Snouck Hurgronjeweg en Schellachseweg: deze zijn begrensd als bestaande natuur. Aan deze vliedbergen zal de bestemming "Natuur" toegekend te worden.
- Rijkebuurtweg, gedeelte perceel Veere G 2145: dit perceel is opgenomen in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (art. 2.16) als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol bos. Dit bos is bestemd als "Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden". Omgevingsvergunningsvereisten ten aanzien van bescherming, herstel en/of bescherming van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden ontbreken in het bijbehorende voorschrift.

#### *Kaartblad 8*

- Kreekweg e.a. De percelen Veere N 2981 en 2963 en gedeelte perceel Veere N 3149 zijn begrensd als bestaande natuur (EHS). Aan deze percelen of gedeelte van perceel dient primair de bestemming "Natuur" toegekend te worden.
- Binnendijk Wulpenburg: een deel van de betreffende dijk heeft de bestemming "Groen", deels de bestemming "Natuur". Binnendijken zijn in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland aangeduid als bestaande natuur. Primair dient hier de bestemming "Natuur" of "Beschermd dijk (nw)" toegekend te worden.



- Meiwerfweg, perceel Veere N 2668: dit perceel is opgenomen in de Verordening Ruime Provincie Zeeland (art. 2.16) als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol bos. Dit bos is bestemd als "Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden". Omgevingsvergunningsvereisten ten aanzien van bescherming, herstel en/of bescherming van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden ontbreken in het bijbehorende voorschrift.
- Polredijk: een gedeelte van de Polredijk is bestemd als "Verkeer". De Polredijk is een binnendijk die in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland is aangeduid als bestaande natuur. Primair dient hier de bestemming "Natuur" of "Beschermd dijk (nw)" toegekend te worden.

#### *Kaartblad 10*

- Bos Biggekerke: de kadastrale percelen Valkenisse G 1326 en G 1327 hebben in het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden". Deze percelen worden binnenkort doorgeleverd door Bureau Beheer Landbouwgronden aan Staatsbosbeheer en in het najaar ingericht door DLG. Dit geldt trouwens ook voor de percelen Valkenisse E 1811 en E 1903 die de bestemming "Natuur - bos" hebben. Wij verzoeken u om de bestemming van de percelen Valkenisse G 1326 en G 1327 om te zetten van naar "Natuur - bos".
- Hogelandseweg: de kadastrale percelen Mariekerke L 1829 en 1854 hebben in het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden". Deze percelen zijn begrensd als bestaande natuur en dienen de bestemming "Natuur" te krijgen.
- Kelderweg/Vliedberg: het kadastrale perceel Mariekerke F 949 is begrensd als bestaande natuur en dient primair de bestemming "Natuur" te krijgen.
- Hogelandseweg/Vliedberg: het kadastrale perceel Valkenisse G 1462 is begrensd als bestaande natuur en dient primair de bestemming "Natuur" te krijgen.
- Hogelandseweg/Kapel, perceel Mariekerke L 1806: dit perceel is opgenomen in de Verordening Ruime Provincie Zeeland (art. 2.16) als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol bos. Dit bos is bestemd als "Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden". Omgevingsvergunningsvereisten ten aanzien van bescherming, herstel en/of bescherming van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden ontbreken in het bijbehorende voorschrift.
- Hof Ravenstein: de kadastrale percelen Mariekerke L 1633 en L 1899 zijn als bestaande natuur en dienen primair de bestemming "Natuur" te krijgen.

#### *Kaartblad 11:*

- Vliedberg Rorikshilweg: kadastraal perceel Mariekerke L 1840. Deze is begrensd als bestaande natuur. Aan deze vliedbergen dient primair de bestemming "Natuur" toegekend te worden.
- St. Laurens Weihoek: de kadastrale percelen Mariekerke L 1959, L 1962, M 1176, M 1178, M 1186 en 1162 zijn in het bestemmingsplan bestemd als "Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden". Deze percelen zijn begrensd als bestaande natuur. Aan deze percelen dient de bestemming "Natuur" toegekend te worden.
- Van 't Hoffweg: de begrenzing van de bestemming Natuur moet worden aangepast overeenkomstig de kadastrale begrenzing perceel Veere N 2899. Er is thans een klein deel niet bestemd als Natuur. Dit perceel is in het kader van de natuurcompensatie N57 begrensd als bestaande natuur.
- Veerse Watergang: het kadastrale perceel Veere N 3038 is in het bestemmingsplan bestemd als "Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden". Dit perceel is begrensd als bestaande natuur en dient de bestemming "Natuur" te krijgen.
- Domburgse Watergang: de kadastrale percelen Mariekerke L 2036 en 2037 hebben in het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden". Deze percelen zijn begrensd als bestaande natuur en dienen de bestemming "Natuur" te krijgen.



- Vliedberg Meinersweg: het kadastrale perceel Valkenisse K 2178 is bestemd als "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden". Het perceel is begrensd als bestaande natuur en dient primair de bestemming "Natuur " te krijgen.

#### *Kaartblad 12 A*

- Oude Middelburgse Haven: deze dijk heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Beschermd dijk". Deze dijk is in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland aangeduid als bestaande natuur. Primair dient hier de bestemming "Natuur " of "Beschermd dijk (nw)" toegekend te worden.

#### *Kaartblad 12 B*

- Vliedberg Bergweg: het kadastrale perceel Valkenisse G 1277 heeft de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden ". Het perceel is begrensd als bestaande natuur. Aan deze vliedberg dient primair de bestemming "Natuur" toegekend te worden.
- Der Boede: Zie de opmerking onder Buitenplaatsen en landgoederen.

### **Regels**

#### **A.**

Artikel 3 Agrarisch met waarden – landschapswaarden

Lid 3.1 onder d. Deze bepaling maakt – in combinatie met lid 3.5.1 – aquacultuur mogelijk binnen het agrarisch bebouwingsvlak. Op zich is dat inderdaad mogelijk, maar aquacultuur in bassins is niet toegestaan, indien er zoet grondwater in de ondergrond aanwezig is. In delen van Walcheren hebben zich bellen met zoet grondwater gevormd. Het bestemmingsplan kent voor deze gebieden geen uitzondering.

Aquacultuur in bedrijfsbebouwing is als neventak toegestaan tot een maximum van 2000 m<sup>2</sup> of als Nieuwe Economische Drager in bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan kent deze beperkingen niet.

Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in de Handreiking die ten behoeve van de gemeenten door RBOI is opgesteld.

#### **B.**

Lid 3.4.1 onder a. en b. maken de bouw van een (tweede) dienstwoning mogelijk. Hier is verzuimd de advisering door de Agrarische Adviescommissie Zeeland op te nemen. Hetzelfde geldt voor lid 3.4.5 (kassen) en lid 3.4.6 (vergroten bouwvlak).

#### **C.**

Lid 3.7 maakt de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf mogelijk. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting (par. 5.4.2) is vermeld is hieraan niet de voorwaarde van sloop van bestaande bebouwing gekoppeld. Ook het door Gedeputeerde Staten vastgestelde ontwerp-Omgevingsplan koppelt aan nieuwvestiging de voorwaarde dat een bijdrage wordt geleverd aan de sanering van agrarische opstellen. Wij verzoeken u deze bepaling in overeenstemming te brengen met het provinciale beleid.

#### **D.**

Lid 3.7.2 regelt de uitbreiding van het bouwvlak tot 2 ha. Deze regeling is verwarrend, want:

- De aanhef spreekt over "het toevoegen van een bouwvlak", terwijl de regeling is bedoeld voor het uitbreiden van een bouwvlak
- Niet duidelijk is wat (onder 3.7.2 sub d onder 1) wordt bedoeld met de "gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak". Wordt hiermede een bouwvlak op afstand bedoeld?

#### **E.**

Lid 3.7.3, die de uitbreiding van een intensieve veehouderij regelt, wijkt af van par. 5.4.3 van de toelichting, waarin een uitbreiding van het bedrijf niet is gekoppeld aan het in lid



3.7.3 genoemde dierenwelzijn, maar aan verduurzaming. De toelichting bevat hiervoor een aantal criteria, die in lid 3.7.3 ontbreken. Het staat de gemeente vrij om uitsluitend een uitbreiding mogelijk te maken om aan de wettelijke eisen op het gebied van dierenwelzijn te kunnen voldoen, doch de toelichting suggereert dat de gemeente een andere lijn volgt.

De opmerkingen bij artikel 3 zijn eveneens van toepassing op de vergelijkbare regels in artikel 4.

F.

Artikel 4 Agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden

Lid 4.1 onder g. Wat opvalt is dat hier de natuurwaarden niet worden genoemd, waardoor dit voorschrift grotendeels identiek is aan artikel 3. Dit roept de vraag op of het onderscheid tussen de beide voorschriften kan vervallen, dan wel dat is verzuimd de natuurwaarden aan het bepaalde onder g. toe te voegen.

G.

Artikel 11 Natuur

Lid 11.5.2 onder a bevat het afwegingskader voor een omgevingsvergunning. Het afwegingskader EHS, zoals aangegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikel 2.11) ontbreekt echter.

"Werken of werkzaamheden als bedoeld in art. 10.5.2 zijn alleen toegestaan indien daardoor de in lid 10.1. genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden:

- a) niet worden aangetast ;
- b) per saldo niet significant worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zo nodig compenserende maatregelen worden getroffen."

Hetzelfde geldt voor de bestemmingen Beschermd dijk, Wonen-Buitenplaats en Wonen-Landgoed, voor zover het bestaande natuur gelegen binnen de begrenzing EHS betreft. Voor gronden die de gemeente heeft bestemd als natuur, doch die buiten de EHS zijn gelegen, is dit afwegingskader geen verplichting.

H.

Lid 11.5.2 onder b geeft aan wanneer het inwinnen van advies niet is vereist.

Planvorming in het kader van de ruilverkaveling Walcheren is niet relevant, aangezien deze ruilverkaveling inmiddels is afgerond. Verder vormt het Natuurbeheerplan Zeeland de basis voor iedere planontwikkeling voor natuur. Dat is het beleidskader, terwijl de genoemde organisaties uitvoerder zijn. Daarbij wordt de voorbereiding van de planvorming ook vaak door andere bureaus dan DLG ter hand genomen. Tenslotte is de actuele benaming van het Natuurgebiedsplan Zeeland sinds 2009 "Natuurbeheerplan Zeeland".

De tekst van art. 11.5.2. onderdeel b zou als volgt moeten luiden: "... met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is, indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt."

Bovenstaande is ook van toepassing op de gelijkkluidende formulering in de artikelen 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden en 4 Agrarische met waarden – Landschaps- en natuurwaarden.

I.

Artikel 17 Wonen – Buitenplaats

Zoals hiervoor opgemerkt worden in de doeleindenomschrijving de natuurwaarden niet genoemd. Aangezien de (meeste) buitenplaatsen onder de EHS vallen is een heroverweging van de gekozen bestemming op zijn plaats. Een primaire natuurbestemming is naar onze opvatting noodzakelijk.



J.

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

Lid 29.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

In de regels voor de molenbiotoop is in artikel 29.2.1b en artikel 29.2.2a opgenomen dat deze bepalingen alleen van toepassing zijn "bedrijfsmatig gebruikte" molens. De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt dat voor alle molens, waarvan het gaande werk intact is, een zekere mate van bescherming geboden moet worden. Dat geldt derhalve ook voor molens die niet bedrijfsmatig in gebruik zijn. Wij verzoeken u deze bepaling toe te spitsen op molens die "maalvaardig zijn".

K.

Lid 29.4 Wijzigingsbevoegdheid nieuwe landgoederen

Wij verzoeken u de randvoorwaarden voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming te brengen met het bepaalde in par. 3.3.4 van het ontwerp-Omgevingsplan. Met name de eis dat het landgoed openbaar toegankelijk dient te zijn en de minimaal te realiseren oppervlakte natuur zijn thans niet in de regels verankerd.

#### Beantwoording:

35.1 Zoals in de toelichting op het concept-ontwerp bestemmingsplan is aangegeven, is het vanwege het gelijk oplopen van de verschillende planprocedures niet mogelijk om alle onderwerpen in het concept-ontwerp bestemmingsplan op te nemen. Dit betreft o.a. onderwerpen uit het nieuwe Omgevingsplan, Nieuwe Economische Dragere, kleinschalig kamperen. De mogelijkheden van herbouw van een bestaande woning is opgenomen in de Algemene bouwregels ( bestaande maten en afstanden). De opgenomen ruimte-voor-ruimteregeling wordt aangepast aan het nieuwe Omgevingsplan. In de toelichting op het bestemmingsplan zal aandacht geschonken worden op de regeling rood-voor-groen en het agrarisch vestigingsbeleid. Het convenant met de AAZ wordt verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

35.2 Het is juist dat de gemeente Veere nog geen beleid geformuleerd heeft op het gebied van maritieme archeologie. Dit zal op een later tijdstip gebeuren, tot dan geldt het volgende.

#### Bescherming archeologische waarden bij vindplaatsen (Waarde Archeologie 1)

Bij vindplaatsen kan een onderscheid worden gemaakt tussen vindplaatsen met een vastgestelde begrenzing op basis van onderzoek en vindplaatsen als puntlocaties op basis van vondstmeldingen. In een aantal gevallen heeft verkennend archeologisch onderzoek geresulteerd in de waarneming van archeologische waarden binnen een bepaald gebied en in een nadere begrenzing van deze vindplaatsen. Binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied bevindt zich een grote hoeveelheid vindplaatsen als puntlocatie. Op de bijlagekaart Archeologie (in concept-ontwerp kaart deels in toelichting) zijn deze vindplaatsen als een gearceerde cirkel aangeduid. Een deel van deze vindplaatsen ligt ter hoogte van de zee en het Veerse Meer. Zij betreffen overwegend de (mogelijke) aanwezigheid van scheepswrakken of onderdelen van wrakken.

Voor bodemingrepen binnen een straal van 50 meter rondom deze vindplaatsen geldt een strengere vrijstelling. Bij de zogenaamde mariene vindplaatsen moet bij bodemingrepen gedacht worden aan baggerwerken en het opzuigen van zand ten behoeve van strandopspuitingen.

Omdat hier sprake is van locaties met aangetoonde archeologische waarde met een bepaalde zeldzaamheid en informatiewaarde is het noodzakelijk om bij de herziening in stringenter zin af te wijken van de landelijke vrijstellingsregeling, zoals opgenomen in de gewijzigde Monumentenwet 1988.

#### Bescherming archeologische verwachtingsgebieden ter hoogte van de zee en het Veerse Meer

Binnen de plangrens van dit bestemmingsplan bevinden zich ook de gemeentelijke gebieden op zee en in het Veerse Meer. Op grond van de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden), zoals deze nog door Rijk en provincie wordt gehanteerd, bestaat hier een hoge en middelhoge trefkans op archeologische waarden. Op dit watergebied is



het provinciaal beleid van toepassing, wat betekent dat bij diepe baggerwerkzaamheden, afhankelijk van de exacte locatie, in samenspraak met de provincie, de gemeente Veere en de beheerder van het water, vooraf archeologisch vooronderzoek moet plaatsvinden.

35.3 Voor de molens van Oostkapelle, Domburg, Aagtekerke, Serooskerke, Gapinge, Zoutelande, Meliskerke en Koudekerke zal op de kaart behorende bij het ontwerp bestemmingsplan een molenbiotoop van 400 m worden aangegeven.

35.4 In de toelichting zal verduidelijkt worden dat de bestemming "Buitenplaatsen" gebaseerd is op (cultuur)historische waarden. Daarbij kan opgemerkt worden dat de buitenplaats Schoonoord al bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 1999 is aangemerkt als een buitenplaats. Schoonoord is in elk geval zeker niet tot stand gekomen op basis van de recente landgoedregeling. Gelet op de Verordening Ruimte Provincie Zeeland zal in het ontwerp bestemmingsplan aan buitenplaatsen de bestemming Natuur-Buitenplaats worden toegekend.

De opmerking over het nieuwe landgoed Westhove is terecht. Op de bestemmingsplankaart dient een verfijning plaats te vinden, zodat duidelijk is waar binnen het landgoed sprake is van bos, natuur of water.

In de Algemene aanduidingsregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor nieuwe landgoederen. Hierin is de minimale omvang van een nieuwlandgoed, het bouwvolume, de oppervlakte bebouwing en de openbaarheid van het landgoed opgenomen. Hierin is ook aangegeven dat de minimale afstand tussen landgoederen onderling minimaal 500 meter bedraagt. Deze afstand is niet juist, en dient aangepast te worden in een minimale afstand van 250 m.

Voorts zal in het ontwerp bestemmingsplan aandacht geschonken worden aan het waarborgen van de totstandkoming en instandhouding van de natuur- en landschapselementen via het afsluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst.

De woningen op de zogenaamde "2 ha-percelen" zullen in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming Wonen met de aanduiding specifieke vorm van wonen-landhuis verkrijgen, aangezien deze percelen niet op basis van de nieuwe landgoedregeling tot stand zijn gekomen. Hiermee wordt tevens aangesloten op de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 1999.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is een actualisatie van de bestaande voorschriften, waarbij deregulering een belangrijk item is.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied heeft Der Boede de bestemming Maatschappelijke doeleinden met de subbestemming verpleegtehuis (Mv). Daarbij is aangegeven dat de maximale oppervlakte aan gebouwen 20.020 m<sup>2</sup> bedraagt. In het concept-ontwerp bestemmingsplan is een gelijklopende bestemming opgenomen. Daarbij geldt als uitgangspunt dat bestaande rechten gerespecteerd dienen te worden. Dit houdt in dat geen wijziging in het ontwerp bestemmingsplan wordt doorgevoerd.

De opmerking dat de op 25 maart 2010 verleende verklaring van geen bezwaar voor het oprichten van een werktuigenloods en stallingsruimte op Buitenplaats Zeeduin niet op de bestemmingsplankaart is verwerkt, is juist. Dit zal alsnog op de kaart behorende bij het ontwerp bestemmingsplan gebeuren.

35.5 Conform artikel 2.16 van de Verordening Ruimte provincie Zeeland zal in de toelichting aandacht worden geschonken aan landschappen, landschapselementen of cultuurhistorische elementen. Ter behoud en bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden, zal één en ander in de regels onder het omgevingsvergunning-/aanlegvergunningstelsel worden opgenomen.

35.6 In de toelichting zal een beschrijving gegeven worden van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden. Bovendien zal aannemelijk gemaakt worden dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.



35.7 Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Buitengebied is dat EHS-natuurgebieden primair de bestemming 'Natuur' krijgen en dat het soort natuur wordt gespecificeerd met een bestemmingsaanduiding. In vervolg daarop worden de bestemmingsregels voor het Veerse Meer aangepast zodat de natuurwaarden die voortkomen uit het aanwijzingsbesluit Natura 2000-gebied planologisch worden beschermd. Tevens zullen de bestemmingsregels voor de bestemming 'Natuur' worden aangepast conform het Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De bestemming 'Water' wordt als volgt aangevuld: "De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen, waterpartijen, vaarwater voor plezier- en beroepsvaart, de visserij en waterbeheersing en bijbehorende voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden zoals deze staan aangegeven in de toelichting bij het aanwijzingbesluit tot Natura 200 gebied bekend als PDN/N2010-119.

Voor Mosselplaat en Schutteplaat wordt de bestemming Recreatie met de functieaanduiding dagrecreatie en natuur opgenomen.

35.8 Overeenkomstig de Verordening Ruimte Provincie Zeeland zal aan de vliedbergen die binnen de EHS zijn gelegen de bestemming Natuur worden toegekend worden. Voor vliedbergen buiten de EHS blijft de agrarische bestemming van kracht echter wel met de nadere aanduiding "natuur".

35.9 Bij het concept-ontwerp bestemmingsplan Buitengebied is de Notitie Reikwijdte en Detailniveau gevoegd. In deze notitie wordt aangegeven wat de mogelijke alternatieven zijn om de voorgenomen ontwikkelingen in het bestemmingsplan te kunnen realiseren. Tevens is aangegeven welke milieuonderwerpen in de milieueffectrapportage aandacht behoeven. De milieueffectrapportage wordt tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Op dat moment zal blijken of paragraaf 6.4. van de toelichting nader onderbouwd moet worden.

35.10 In de toelichting van het bestemmingsplan zal het onderdeel Mobiliteit nader omschreven worden, waarbij ingegaan wordt op de door de provincie aangegeven onderdelen.

#### *Kaartblad 2*

- Aan de historische Buitenplaatsen zal de bestemming Natuur-Buitenplaats worden toegekend. Uiteraard wordt de bestaande bebouwing positief bestemd.
- De percelen Domburg K 3835 en K 3837 zijn gedeeltelijk begrensd als bestaande natuur (EHS). Dit betekent dat de percelen op basis van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland de bestemming "Natuur" zullen verkrijgen.

#### *Kaartblad 3*

- Aan de historische Buitenplaatsen Overduin zal de bestemming Natuur-Buitenplaats worden toegekend. De bestaande bebouwing blijft positief bestemd. Het Betreft de kadastrale percelen Domburg K 3854, 3383 (deels), 3409, 3432 en 3434.

#### *Kaartblad 4*

- Dijkgedeelten: het betreft binnendijken met de bestemming "Groen" en "Verkeer". Deze dijkgedeelten worden in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland aangemerkt als bestaande natuur. Aan deze dijken dient primair de bestemming "BD (nw)" toegekend te worden.

#### *Kaartblad 5*

- Een deel van het perceel Westkapelle F 2751 (Woestduijn) heeft de bestemming "Horeca". Het gedeelte is begrensd als bestaande natuur (EHS) en zal dus de bestemming "Natuur" verkrijgen. Het perceel F 2752 heeft al de bestemming Natuur.
- Hof Duinwijk (kadastraal perceel Domburg G 1145) is opgenomen als een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol perceel. Het behoud en bescherming



van deze waarden zal via een omgevings-/aanlegvergunningstelsel in de regels worden vastgelegd.

- De vliedbergen die binnen de EHS zijn gelegen verkrijgen de bestemming Natuur. Voor vliedbergen die buiten de EHS zijn gelegen behouden de agrarische bestemming met als toevoeging de aanduiding "natuur".
- Ten aanzien van de zonering "open, nagenoeg onbebouwd gebied" zal de begrenzing van het bijzonder open poelgebied verder doorgetrokken worden. De zonering zal dus aangepast worden aan de provinciale verordening.

#### *Kaartblad 6*

- Ten aanzien van de zonering Aagtekerke en Hoge Duvekotsweg: "open, nagenoeg onbebouwd gebied" zal de begrenzing van het bijzonder open poelgebied verder doorgetrokken worden. De zonering zal dus aangepast worden aan de provinciale verordening.
- Aagtekerkseweg: De percelen Domburg K 3710, 3711, 3712 en K 2963 (deels) zullen de bestemming Natuur-Buitenplaats verkrijgen. Uiteraard blijft de bestaande bebouwing positief bestemd.
- Dr. Mezgerweg zuidzijde, perceel Domburg F 1160 en Aagtekerkseweg oostzijde, percelen Mariekerke H 1286, 1287, 1288: deze percelen zijn opgenomen in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland, art. 2.16 (landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol). De bestemming AW-LW geeft aan dat gronden met deze bestemming mede voor behoud, herstel en versterking van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden zijn bestemd. Het behoud en bescherming van deze waarden zal via een omgevings-/aanlegvergunningstelsel in de regels worden vastgelegd.

#### *Kaartblad 7*

- De bestemming van het perceel Mariekerke N 1119 zal gewijzigd worden in "Natuur".
- De vliedbergen die binnen de EHS zijn gelegen verkrijgen de bestemming Natuur. Voor vliedbergen die buiten de EHS zijn gelegen behouden de agrarische bestemming met als toevoeging de aanduiding "natuur".
- Rijkebuurtweg, gedeelte perceel Veere G 2145: dit perceel is opgenomen in de Verordening Ruime Provincie Zeeland (art. 2.16) als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol bos. Dit bos is bestemd als "Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden". Het behoud en bescherming van deze waarden zal via een omgevings-/aanlegvergunningstelsel in de regels worden vastgelegd.

#### *Kaartblad 8*

- Kreekweg e.a. De percelen Veere N 2981 en 2963 en gedeelte perceel Veere N 3149 zijn begrensd als bestaande natuur (EHS). Aan deze percelen of gedeelte van het perceel zal de bestemming "Natuur" toegekend te worden.
- Binnendijk Wulpenburg: een deel van de betreffende dijk heeft de bestemming "Groen", deels de bestemming "Natuur". Aan binnendijken zal de bestemming "Beschermd dijk (nw)" toegekend worden.
- Meiwerfweg, perceel Veere N 2668 is volgens de provinciale verordening een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol bos. Dit bos is bestemd als "Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden". Het behoud en bescherming van deze waarden zal via een omgevings-/aanlegvergunningstelsel in de regels worden vastgelegd.
- Polredijk: een gedeelte van de Polredijk is in het concept-ontwerp bestemmingsplan bestemd als "Verkeer". De Polredijk is een binnendijk en zal dus de bestemming "Beschermd dijk (nw)" verkrijgen.

#### *Kaartblad 10*

- Bos Biggekerke: de kadastrale percelen Valkenisse G 1326 en G 1327 zullen de bestemming Natuur met nadere aanduiding bos krijgen. Zie hiervoor tevens de door DLG ingediende reactie.



- Hogelandseweg: de percelen Mariekerke L 1829 en 1854 zijn begrensd als bestaande natuur en zullen de bestemming "Natuur" verkrijgen.
- De vliedbergen die binnen de EHS zijn gelegen verkrijgen de bestemming Natuur. Voor vliedbergen die buiten de EHS zijn gelegen behouden de agrarische bestemming met als toevoeging de aanduiding "natuur".
- Hogelandseweg/Kapel, perceel Mariekerke L 1806. Het behoud en bescherming van deze waarden zal via een omgevings-/aanlegvergunningstelsel in de regels worden vastgelegd.
- Hof Ravenstein: de kadastrale percelen Mariekerke L 1633 en L 1899 zal de bestemming "Natuur-Buitenplaats" verkrijgen.

#### *Kaartblad 11:*

- De vliedbergen die binnen de EHS zijn gelegen verkrijgen de bestemming Natuur. Voor vliedbergen die buiten de EHS zijn gelegen behouden de agrarische bestemming met als toevoeging de aanduiding "natuur".
- St. Laurensse Weihoek: overeenkomstig de provinciale verordening moet aan de percelen Mariekerke L 1959, L 1962, M 1176, M 1178, M 1186 en 1162 de bestemming "Natuur" toegekend worden.
- Van 't Hoffweg: de begrenzing van de bestemming Natuur wordt overeenkomstig de kadastrale begrenzing van het perceel Veere N 2899 aangepast.
- Veerse Watergang: de bestemming van het perceel Veere N 3038 wordt gewijzigd in "Natuur".
- Domburgse Watergang: de bestemming van de percelen Mariekerke L 2036 en 2037 wordt gewijzigd in "Natuur".

#### *Kaartblad 12 A*

- Oude Middelburgse Haven: deze dijk heeft in het concept-ontwerp bestemmingsplan de bestemming "Beschermd dijk". De bestemming zal aangepast worden in "Beschermd dijk (nw)".

#### *Kaartblad 12 B*

- De vliedbergen die binnen de EHS zijn gelegen verkrijgen de bestemming Natuur. Voor vliedbergen die buiten de EHS zijn gelegen behouden de agrarische bestemming met als toevoeging de aanduiding "natuur".
- Der Boede: Zie hiervoor onder 35.4.

### **Regels**

#### **A.**

Artikel 3 Agrarisch met waarden – landschapswaarden

Lid 3.1 onder d. Deze bepaling maakt – in combinatie met lid 3.5.1 – aquacultuur mogelijk binnen het agrarisch bebouwingsvlak. De regeling zal aangepast worden.

#### **B.**

Lid 3.4.1 onder a. en b. maken de bouw van een (tweede) dienstwoning mogelijk. Hier is verzuimd de advisering door de Agrarische Adviescommissie Zeeland op te nemen. Dit zal alsnog plaatsvinden. Dit zelfde geldt voor lid 3.4.5 (kassen). Lid 3.4.6 wordt niet aangepast, aangezien de extra ruimte o.a. benodigd is om de bebouwing te realiseren waarbij de landschappelijke inpassing is gebaseerd op de Landschapsvisie.

#### **C.**

Lid 3.7 maakt de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf mogelijk. Uitgangspunt is dat nieuwvestiging mogelijk is op locaties waar sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf. Indien geen of niet tijdig vrijkomende en geschikte (voormalige) agrarische bedrijven beschikbaar zijn, is nieuwvestiging elders mogelijk met eventuele sloop van bestaande bebouwing.



D.

Lid 3.7.2 regelt de uitbreiding van het bouwvlak tot 2 ha. De omschrijving wordt aangepast in die zin dat sprake is van het uitbreiden van het bouwvlak tot 2 ha. Lid 3.7.2 sub d onder 1 wordt aangepast in die zin dat "de totale oppervlakte van het bouwvlak" niet meer dan 2 ha mag bedragen

E.

Lid 3.7.3, die de uitbreiding van een intensieve veehouderij regelt, wijkt af van par. 5.4.3 van de toelichting, waarin een uitbreiding van het bedrijf niet is gekoppeld aan het in lid 3.7.3 genoemde dierenwelzijn, maar aan verduurzaming. De toelichting zal aangepast worden, omdat het niet mogelijk is algemene regels op te nemen over verduurzaming. In voorkomende gevallen zal via een partiële herziening, maatwerk geleverd worden.

De opmerkingen bij artikel 3 zijn eveneens van toepassing op de vergelijkbare regels in artikel 4.

F.

Artikel 4 Agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden

In lid 4.1 onder g moeten de natuurwaarden aangegeven worden, aangezien dit het verschil uitmaakt met artikel 3.

G.

Artikel 11 Natuur

Lid 11.5.2 onder a bevat het afwegingskader voor een omgevingsvergunning. Het afwegingskader EHS zal alsnog opgenomen worden, luidende: .

"Werken of werkzaamheden als bedoeld in art. 11.5.2 zijn alleen toegestaan indien daardoor de in lid 11.1. genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden:

- a. niet worden aangetast ;
- b. per saldo niet significant worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zo nodig compenserende maatregelen worden getroffen."

Hetzelfde geldt voor de bestemmingen Beschermde dijk, Natuur-Buitenplaats en Wonen-Landgoed, voor zover het bestaande natuur gelegen binnen de begrenzing EHS betreft.

H.

De tekst van artikel 11.5.2. onderdeel b wordt als volgt aangepast: "... met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is, indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt."

Bovenstaande is ook van toepassing op de gelijklopende formulering in de artikelen 3 en 4.

I.

Artikel 17 Wonen – Buitenplaats

Deze bestemming vervalt.

J.

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

Lid 29.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

In overleg met de Vereniging De Zeeuwse Molen wordt de term "bedrijfsmatig gebruik" gewijzigd in "op grond van de Monumentenwet 1988 beschermde traditionele windmolen".

K.

Lid 29.4 Wijzigingsbevoegdheid nieuwe landgoederen



Gebleken is dat niet alle randvoorwaarden duidelijk omschreven zijn in de regels. Dit zal in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan alsnog gebeuren.

Conclusie:

Zie het gestelde onder beantwoording.