

## REACTIERAPPORT

### CONCEPT ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'Kom Vrouwenpolder'



Besluit college van burgemeester en wethouders: 22 november 2011  
Corsa: 11b.02212

## INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING .....	3
1.1 Doel bestemmingsplan .....	3
1.2 Plangebied .....	3
1.3 Ontwikkelingen .....	3
1.4 Wet bescherming persoonsgegevens .....	3
2. PROCEDURE .....	4
3. VOOROVERLEGREACTIES .....	5
3.1 Ministerie van Infrastructuur en Milieu .....	5
3.2 Provincie Zeeland .....	5
3.3 Waterschap Scheldestromen .....	5
3.4 Delta N.V. ....	5
3.5 Nederlandse Gasunie N.V. ....	5
3.6 Rijkswaterstaat .....	5
3.7 Dorpsraad Vrouwenpolder .....	5
3.8 Ondernemersvereniging Vrouwenpolder .....	5
4. REACTIES .....	6
4.1 Overzicht ingekomen reacties .....	6
4.2 Reactie 1 .....	6
Samenvatting .....	6
Beantwoording .....	6
Conclusie .....	6
4.3 Reactie 2 .....	7
Samenvatting .....	7
Beantwoording .....	7
Conclusie .....	7
4.4 Reactie 3 .....	7
Samenvatting .....	7
Beantwoording .....	7
Conclusie .....	8
4.5 Reactie 4 .....	8
Samenvatting .....	8
Beantwoording .....	8
Conclusie .....	9
4.6 Reactie 5 .....	9
Samenvatting .....	9
Beantwoording .....	9
Conclusie .....	10
5. BIJ ONTWERP 'KOM VROUWENPOLDER' AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN .....	11
5.1 Aanpassingen naar aanleiding van reacties .....	11
5.1.1 Verbeelding/kaart .....	11
5.1.2 Regels .....	11
5.1.3 Toelichting .....	11
5.2 Ambtshalve aanpassingen .....	11
5.2.1 Verbeelding/kaart .....	11
5.2.2 Regels .....	12
5.2.3 Toelichting .....	12
5.3 Overige aanpassingen .....	12

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Doel bestemmingsplan**

Dit rapport gaat in op de resultaten van de informele procedure die is gevolgd voor het bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' (hierna: het concept ontwerp). Het concept ontwerp is opgesteld in het kader van de actualisering- en digitaliseringopgave van bestemmingsplannen. Een belangrijke aanleiding voor de herziening van het vigerende bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Vrouwenpolder is om te beschikken over actuele, toekomstgerichte bestemmingsplannen, met eenzelfde systematiek en inhoud van regeling. De actualiseringopgave heeft tot doel:

- uniformering van bestemmingsplannen;
- het afstemmen van bestemmingsregelingen voor gelijksoortige gebieden;
- het vergroten van rechtszekerheid en klantgerichtheid;
- deregulering en het reduceren van het aantal bestemmingsplannen.<sup>1</sup>

### **1.2 Plangebied**

Het concept ontwerp voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de bebouwde kom van Vrouwenpolder. Verder zijn de gronden gelegen ten noorden van de Noorddijk langs weerszijden van de Fort den Haakweg/N57 tot en met hotel 'Duinoord' met uitzondering van de gronden die bekend staan als het 'Veerse Bree' en 'Breezand' bij de bebouwde kom betrokken.

### **1.3 Ontwikkelingen**

Enkele ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen waarover planologische zekerheid bestaat, bijvoorbeeld doordat deze een eigen bestemmingsplan- of vrijstelling/ontheffingprocedure hebben doorlopen, zijn in het concept ontwerp opgenomen. Voor het consoliderende gedeelte van dit bestemmingsplan wordt enkel het bestaande gebruik en bestaande functies van gronden en bouwwerken juridisch-planologisch vastgelegd. Nadrukkelijk wordt gesteld dat het concept ontwerp niet voorziet in de juridisch-planologische regeling van het Dorpsplan Vrouwenpolder. Echter, het concept ontwerp anticipeert wel op planologische en bestuurlijk wenselijke ontwikkelingen, te weten:

- het planologisch mogelijk maken van een ontsluiting van het parkeerterrein aan het Augustinushof op de parallelweg N57.
- het planologisch mogelijk maken van herontwikkelingen in het kader van het project Vrouwenpolder voor de percelen Dorpsdijk 19 t/m 29 (voormalige kantoor Rabobank en erven Janse) en Dorpsdijk 31 (voormalige supermarkt Pryma).
- het planologisch mogelijk maken van de bouw van 1 vrijstaande woning op de percelen Fort den Haakweg ongenummerd (/11a en 13a), kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie N, nummers 852 en 1394.
- het planologisch mogelijk maken van hotel 'Duinoord' op de gronden Breezand 65, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie N, nummers 816 en 2121.

### **1.4 Wet bescherming persoonsgegevens**

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in de digitale versie van dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

---

<sup>1</sup> De bestemmingsplannen "Kern Vrouwenpolder", "Oranjekwartier I en II", "Noorddijk", "Zomerhuisterrein Breezand I" (gedeeltelijk), " Buitengebied" (gedeeltelijk) en de parapluregeling "Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel" komen te vervallen.

## **2. PROCEDURE**

Vanwege het feit dat het concept ontwerp een algehele herziening is van de juridisch-planologische regeling van de bebouwde kom van Vrouwenpolder heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) besloten dat dit plan, voorafgaand aan de wettelijke procedure op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), informeel ter inzage moet liggen.<sup>2</sup>

In de Faam van 14 september 2011 is openbaar bekend gemaakt dat het concept ontwerp van 15 september tot en met 12 oktober ter inzage ligt. Dit is tevens bekend gemaakt op de gemeentelijke website<sup>3</sup> en op ruimtelijke plannen onder plannummer NL.IMRO.0717.0031BPVrpAp-CO01<sup>4</sup>.

Op 27 september 2011 is er een inloopavond georganiseerd in het verenigingsgebouw van Vrouwenpolder.

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

1. Ministerie van Infrastructuur en Milieu (hierna: het ministerie);
2. Provincie Zeeland (hierna: de provincie);
3. Waterschap Scheldestromen (hierna: het waterschap);
4. Delta N.V.
5. Nederlandse Gasunie N.V.
6. Rijkswaterstaat;
7. Dorpsraad Vrouwenpolder (hierna: de dorpsraad)
8. Ondernemersvereniging Vrouwenpolder (hierna: de ondernemersvereniging)

---

<sup>2</sup> Besluit college van burgemeester en wethouders d.d. 6 september 2011

<sup>3</sup> Loket, visie en beleid, bestemmingsplannen, Vrouwenpolder, Vrouwenpolder (kom)

<sup>4</sup> [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) → NL.IMRO.0717.0031BPVrpAp-CO01

### **3. VOOROVERLEGREACTIES**

#### **3.1 Ministerie van Infrastructuur en Milieu**

In een brief van 12 september 2011 is aan het ministerie gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het concept ontwerp. Het ministerie per mail van 11 oktober 2011 aangegeven dat het concept ontwerp niet in strijd is met nationale belangen en dat er om die reden ingestemd wordt met het concept ontwerp.

#### **3.2 Provincie Zeeland**

In een brief van 12 september 2011 is aan de provincie gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het concept ontwerp. De provincie heeft in een eerdere mail van 7 september 2011 aangegeven dat het concept ontwerp niet in strijd is met provinciale belangen c.q. provinciaal ruimtelijk beleid. Wel zijn er ambtshalve opmerkingen gemaakte, te weten:

1. in de toelichting moet op grond van artikel 2.12 Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: de PRV) de afwegingszone van de bestemming 'Natuur' worden uiteengezet.
2. het aantal dienstwoningen bij de bestemming 'Agrarisch' moet op plankaart c.q. verbeelding worden aangegeven.
3. aan de bestemming 'Agrarisch' van de gronden tussen de Schoolstraat en de N57 moet de aanduiding 'agrarische randzone' worden toegevoegd.

De door de provincie gemaakte ambtshalve opmerkingen worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' (hierna: het ontwerp).

#### **3.3 Waterschap Scheldestromen**

In een brief van 12 september 2011 is aan het waterschap gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het concept ontwerp. Het waterschap heeft in een brief van 11 oktober 2011 aangegeven dat het concept ontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

#### **3.4 Delta N.V.**

In een brief van 12 september 2011 is aan de Delta gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het concept ontwerp bestemmingsplan. Hierop is niet gereageerd.

#### **3.5 Nederlandse Gasunie N.V.**

In een brief van 12 september 2011 is aan de Delta gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het concept ontwerp bestemmingsplan. Hierop is niet gereageerd.

#### **3.6 Rijkswaterstaat**

In een brief van 12 september 2011 is aan Rijkswaterstaat gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het concept ontwerp. Rijkswaterstaat heeft in een e-mail van 11 oktober 2011 aangegeven geen op- of aanmerkingen op het concept ontwerp te hebben.

#### **3.7 Dorpsraad Vrouwenpolder**

In een brief van 12 september 2011 is aan de dorpsraad gevraagd om een reactie te geven op het concept ontwerp. In een brief van 5 oktober 2011 heeft dorpsraad, op basis van de gevoerde gesprekken op de inloopavond van 27 september 2011, aangegeven in te stemmen met het concept ontwerp.

#### **3.8 Ondernemersvereniging Vrouwenpolder**

In een brief van 12 september 2011 is aan de Delta gevraagd om een vooroverlegreactie te geven op het concept ontwerp bestemmingsplan. Hierop is niet gereageerd.

## **4. REACTIES**

### **4.1 Overzicht ingekomen reacties**

Van 15 september tot en met 12 oktober heeft het concept ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 5 reacties ingediend. Deze zijn ingediend binnen de hiervoor genoemde termijn en dus ontvankelijk.

	<u>Indieners</u>	<u>Ontvangst</u>
1.		10 oktober 2011
2.		11 oktober 2011
3.		11 oktober 2011
4.		12 oktober 2011
5.		12 oktober 2011

### **4.2 Reactie 1**

#### **Samenvatting**

Betrokkene stelt in de reactie dat de bestaande ontsluiting van het bij hem in eigendom zijnde perceel op de Monnikendijk, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 902, te krap is. In het concept ontwerp wordt beoogd dat er een ontsluiting komt van het overloopterrein naar de parallelweg N57. Graag zou betrokkene hier, te zijner tijd, gebruik van willen maken. Dit om mogelijke verkeershinder van agrarische voertuigen te voorkomen in het centrum van Vrouwenpolder.

#### **Beantwoording**

In het concept ontwerp is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college de bevoegdheid geeft om de bestemming van de gronden, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 729 om te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Verkeer'. Deze bevoegdheid is opgenomen om te kunnen anticiperen om de mogelijke toekomstige ontsluitingweg van het overloopparkerterrein (kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie, L, nummer 749) en de parallelweg N57. Op dit moment zijn er echter nog geen concrete plannen voor de aanleg van deze weg. Op het moment dat de plannen concreter worden, wordt betrokkene als eigenaar van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 902, betrokken bij dit proces.

#### **Conclusie**

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing van het concept ontwerp.

### **4.3 Reactie 2**

#### **Samenvatting**

Betrokkene stelt dat het bouwblok van het bij hem in eigendom zijnde perceel Dorpsdijk 22, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 737 op de verbeelding van het concept ontwerp nog de 'oude' situatie (voor de bebouwing uit 1999/2000) staat ingetekend waarbij het bouwblok niet in overeenstemming met de bestaande bebouwing is. Betrokkene verzoekt om het bouwblok in het ontwerp aan te passen overeenkomstig de bestaande/werkelijk bebouwing.

#### **Beantwoording**

Betrokkene stelt, terecht, dat de in het concept ontwerp opgenomen bouwblok voor de gronden Dorpsdijk 22, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 737, niet in overeenstemming met de bestaande/werkelijke bebouwing is. In het ontwerp wordt dit aangepast.

#### **Conclusie**

De reactie leidt tot aanpassing van het concept ontwerp in die zin dat het bouwblok voor het perceel Dorpsdijk 22, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 737, in overeenstemming met de bestaande/werkelijk bebouwing wordt aangepast in het ontwerp.

### **4.4 Reactie 3**

#### **Samenvatting**

a. Betrokkene verwijst in de reactie naar het ingediende plan voor de herontwikkeling van het bij hem in eigendom zijnde perceel Fort den Haakweg 3, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 909. Daarbij vraagt betrokken om de bestemming van deze gronden in overeenstemming met het ingediende plan te wijzigen.

b. Betrokkene vraagt om de bestemming van de gronden Fort den Haakweg 3, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 909 te wijzigen in 'Gemengd' met de aanduiding 'h<1c'.

c. Betrokkene vraagt om de werkelijke situatie van de bebouwing van het bij hem in eigendom zijnde perceel Dorpsdijk 20, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 573, in het ontwerp op te nemen.

d. Betrokkene vraagt om het concept ontwerp zodanig aan te passen dat er op de gronden van het bestaande terras van De Pelgrim, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, 717, een terrasoverkapping geplaatst kan worden.

#### **Beantwoording**

a. Het college heeft op 11 oktober 2011 besloten om op dit moment niet in te stemmen met het door betrokkene ingediende bouwplan. Het ingediende bouwplan is in strijd met artikel 6 van de regels van het concept ontwerp (bestemming 'Gemengd'). Bovendien past het door betrokkene ingediende bouwplan niet in het ruimtelijke kwalitatieve beleid voor Vrouwenpolder.

b. Betrokkene vraagt om de bestemming van de gronden Fort den Haakweg 3, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 909, te wijzigen door de aanduiding 'h1<c' (horeca tot en met hotel) toe te voegen. Het college heeft in 2007 schriftelijk aan betrokkene bekend gemaakt dat bij de herziening van het bestemmingsplan, zoals dat nu voorhanden is, een pension/verblijfsrecreatieve functie juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt.<sup>5</sup> In het ontwerp zal het perceel Fort den Haakweg, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 909, de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-pension' krijgen.

---

<sup>5</sup> Brief college aan betrokkene d.d. 15 maart 2007.

c. In het concept ontwerp is een bouwblok op de percelen Dorpsdijk 18 en 20, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummers 581 (Dorpsdijk 18) en 573 (Dorpsdijk 20) ingetekend. Dit is voor wat betreft het perceel Dorpsdijk 20 niet in overeenstemming met de bestaande/werkelijke bebouwing. In het ontwerp wordt dit aangepast.

d. De regels in een bestemmingsplan betreffen algemene regels. In artikel 16 van de regels (bestemming 'Verkeer') worden terrasoverkappingen mogelijk gemaakt, mits deze aan de voorgevel worden geplaatst van een bestaande horecagelegenheid en deze overkapping uit ten hoogste drie wanden, inclusief de voorgevel, bestaat. De achterliggende gedachte van deze regeling is dat terrasoverkappingen zich in het merendeel van de gevallen aan de voorgevel van horecapanden bevinden.

Echter, in geval van betrokkene is sprake van een uitzonderlijke situatie waarbij het terras zich bevindt op openbare grond tegenover het betreffende horecapand en die wordt onderbroken door een weg (Dorpsdijk). Omdat het bestemmingsplan een regeling van algemene strekking is, is dit niet het juiste instrument om het verzoek van betrokkene te beoordelen. Om die reden zal het verzoek van betrokkene afzonderlijk wordt beoordeeld en, wederom, ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college.

### **Conclusie**

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van het concept ontwerp in die zin dat:

a. de gronden Fort den Haakweg 3, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 909, de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'sr-pen' (pension) krijgen waarbij tevens artikel 6 van de regels daarop wordt aangepast.

b. het bouwblok van de gronden Dorpsdijk 20, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 573 in overeenstemming met de bestaande/werkelijk bebouwing wordt opgenomen.

### **4.5 Reactie 4 Samenvatting**

Betrokkene heeft namens cliënt (exploitant hotel-restaurant De Boekanier) een reactie ingediend. Betrokkene stelt dat het bij zijn cliënt in eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 274 is aangewezen voor 'erf', terwijl cliënt reeds in 2007 van het college heeft mogen vernemen dat de wens van cliënt om op deze gronden een parkeerterrein te realiseren ten behoeve van hotel-restaurant "De Boekanier" in een groter verband, de herziening van bestemmingsplan, bezien moest worden. Betrokkene stelt namens cliënt dat het concept ontwerp hierin geen integrale planologische oplossing biedt. Gelet op de parkeerdruk vraagt betrokkene namens cliënt om de bestemming van de betreffende gronden te wijzigen zodanig dat op de betreffende gronden een parkeerterrein gerealiseerd kan worden.

### **Beantwoording**

Uit de toelichting van het concept ontwerp blijkt dat het bestemmingsplan onder andere een consoliderend karakter heeft. Dat wil zeggen dat het werkelijke gebruik van gronden en bouwwerken juridisch-planologisch wordt vastgelegd.<sup>6</sup> Om die reden hebben de gronden, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 274, de bestemming 'Wonen' zonder nadere bouwmogelijkheden verkregen. Dit is in overeenstemming met de werkelijke situatie en de nu nog vigerende bestemmingsregeling (bestemming 'Tuin'). Verder blijkt uit de toelichting dat het concept ontwerp geen (ruimtelijke) ontwikkelingen beoogt waarover nog geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden.<sup>7</sup>

In 2007 heeft betrokkene een verzoek ingediend om de betreffende gronden om te zetten naar de bestemming 'Verkeer' ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein.

<sup>6</sup> Paragraaf 1.1 en 1.2 toelichting concept ontwerp 'Kom Vrouwenpolder', pagina 9

<sup>7</sup> Paragraaf 1.1 en 1.2 toelichting concept ontwerp 'Kom Vrouwenpolder', pagina 9



Destijds heeft het college besloten om hieraan geen medewerking te verlenen. Uit de daaropvolgende bezwarenprocedure heeft commissie bezwaarschriften het college geadviseerd om het bezwaarschrift gegrond te verklaren. Daarop heeft het college betrokkene verzocht om een inrichtingsplan voor het beoogde parkeerterrein te overleggen met daarbij een akoestisch onderzoek.<sup>8</sup> Dit is tot op heden niet gebeurd.

Om een bestemming te kunnen wijzigen moet vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderbouwd worden dat een bestemming gewijzigd kan worden met inachtneming met de ruimtelijke aspecten en belangen van derden. In onderhavig geval is niet aangetoond dat met het wijzigen van de bestemming in 'Verkeer' ten behoeve van een parkeerterrein de ruimtelijke belangen, zoals milieu (geluid en lucht), verkeer (ontsluiting op de openbare weg/Kloosterstraat), zijn gewaarborgd. Ook is de ruimtelijke noodzaak voor een parkeerterrein niet aangetoond. Kortom: er zijn geen/onvoldoende ruimtelijke argumenten door betrokkene aangedragen om de bestemming te wijzigen in 'Verkeer'.

Via een ruimtelijk onderbouwd verzoek, zoals hierboven is verwoord, kan er een nadere ruimtelijke- en bestuurlijke afweging worden gemaakt voor het wijzigen van de bestemming van de betreffende gronden in 'Verkeer' ten behoeve van een parkeerterrein.

### **Conclusie**

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing van het concept ontwerp.

### **4.6 Reactie 5 Samenvatting**

Betrokkene heeft de percelen Dorpsdijk 73-75, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummers 189 (Dorpsdijk 73) en 190 (Dorpsdijk 75) in eigendom. Van het waterschap heeft betrokkene de mogelijkheid aangeboden gekregen om een gedeelte van de gronden naast het perceel Dorpsdijk 75, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 689 aan te kopen. Betrokken is van mening dat met de mogelijke aankoop van de bedoelde grond er een mogelijkheid bestaat om op deze drie kavels (dus Dorpsdijk 73, 75 en de mogelijke aankoop grond) twee vrijstaande woningen te bouwen. Betrokkene vraagt om die reden de bestemming van de betreffende gronden te wijzigen met aanduiding 'vrij'.

### **Beantwoording**

In het kader van de structuurvisie heeft betrokkene een verzoek ingediend voor het bouwen van 2 vrijstaande woningen op de gronden Dorpsdijk 73-75, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummers 189 (Dorpsdijk 73), 190 (Dorpsdijk 75) en mogelijk, afhankelijk van de grondverwerving, een derde vrijstaande woning op gronden kadastraal bekend als Veere, L, nummer 689 (Dorpsdijk ongenummerd). Het college heeft besloten om in te stemmen met het vernieuwen van de 2 bestaande woningen Dorpsdijk 73-75<sup>9</sup>. Het college heeft niet ingestemd met de bouw van een derde vrijstaande woning, omdat deze nieuw te bouwen woning ligt binnen de geluidscontour van de N57, er sprake is van uitbreiding en om die reden niet past binnen het volkshuisvesting- en woningbouwbeleid, de ruimtelijke noodzaak van een extra/derde vrijstaande woning niet is aangetoond en betrokkene geen grondeigenaar is van de gronden kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummers 689 (Dorpsdijk ongenummerd).

Betrokkene vraagt nú naar de mogelijkheid om de bestemming van de gronden Dorpsdijk 73-75, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummers 189 (Dorpsdijk 73), 190 (Dorpsdijk 75) zodanig te wijzigen dat op de betreffende gronden 2 vrijstaande

---

<sup>8</sup> Besluit college van burgemeester d.d. 11 maart 2008.

<sup>9</sup> Besluit college van burgemeester en wethouders d.d. 23 november 2001.

woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarbij wordt verzocht om de in het concept ontwerp toegekende bestemming te wijzigen in 'Wonen' met de aanduiding 'vrij'.

Gelet op het feit dat er ter plaatse nu al planologisch 2 woningen gerealiseerd kunnen worden, bestaat er planologisch in principe dan ook geen bezwaar dat de 2 bestaande woningen worden vernieuwd tot 2 vrijstaande woningen, mits dit past binnen stedenbouwkundige en welstandsvoorwaarden.

### **Conclusie**

De reactie leidt tot aanpassing van het concept ontwerp in die zin dat de bestemming van de gronden Dorpsdijk 73-75, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummers 189 (Dorpsdijk 73) en 190 (Dorpsdijk 75) de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'vrij' krijgen.

## **5. BIJ ONTWERP 'KOM VROUWENPOLDER' AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN**

### **5.1 Aanpassingen naar aanleiding van reacties**

#### **5.1.1 Verbeelding/kaart**

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

#### **5.1.2 Regels**

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

#### **5.1.3 Toelichting**

-

### **5.2 Ambtshalve aanpassingen**

#### **5.2.1 Verbeelding/kaart**

- a. De aanduiding 'erf' bij de bestemming 'Bedrijven' van de gronden Dorpsdijk 9 wordt toegevoegd bij de bestemming 'Gemengd' van de gronden Fort den Haakweg 3, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 909.
- b. De goothoogte op de verbeelding van de gronden Dorpsdijk 9, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 781, wordt in overeenstemming met de bestaande/werkelijk situatie gewijzigd in 6 meter.
- c. De gronden Oranje Nassaulaan 2, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 747 krijgen de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'sm-gymzaal'.
- d. De gronden Schoolstraat 25, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie N, nummer 3311, krijgen de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'tuin'.
- e. Aan de bestemming van de gronden Fort den Haakweg 24/24a, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie N, nummers 2552, 2553 en 2551 wordt, overeenkomst de regels/voorschriften uit het bestemmingsplan "Buitengebied" een goothoogte van 6 meter aangegeven.
- f. Aan de bestemming van de gronden Dorpsdijk 1, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 54 krijgen den aanduiding 'h<1d'.

g. De bestemming van de gronden Fort den Haakweg ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie N, nummers 852 en 1394 wordt gewijzigd in 'Wonen' de bouw van 1 vrijstaande woning op beide genoemde percelen planologisch mogelijk te maken.

### **5.2.2 Regels**

a. Aan artikel 9 van de regels wordt een nieuw sublid b toegevoegd luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'sm-gymzaal': tevens voor gymzaal'. De overige subleden worden vernummerd.

b. Aan artikel 11 van de regels wordt een nieuw lid 11.2.3 "Paardenhouderij" toegevoegd luidende: 'a. De oppervlakte van bebouwing bedraagt ten hoogste 595 m<sup>2</sup>' en 'b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 meter'.

### **5.2.3 Toelichting**

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

### **5.3 Overige aanpassingen**

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