



Plan

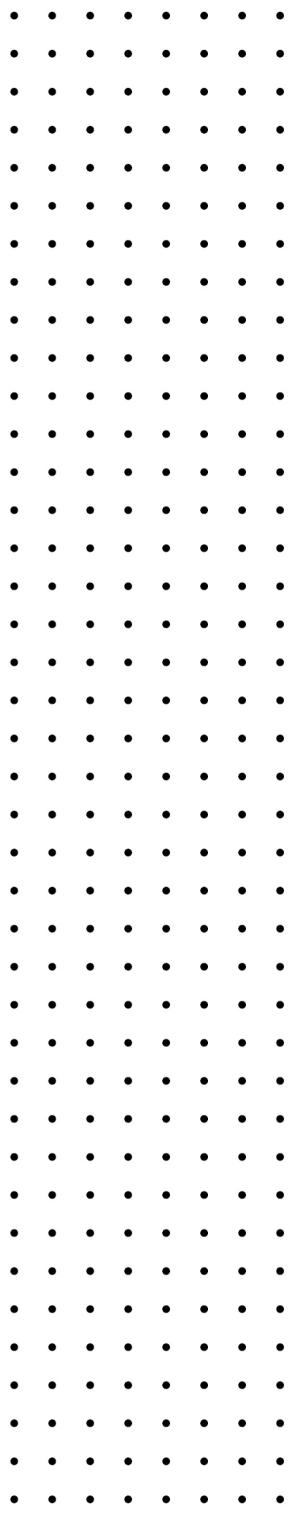
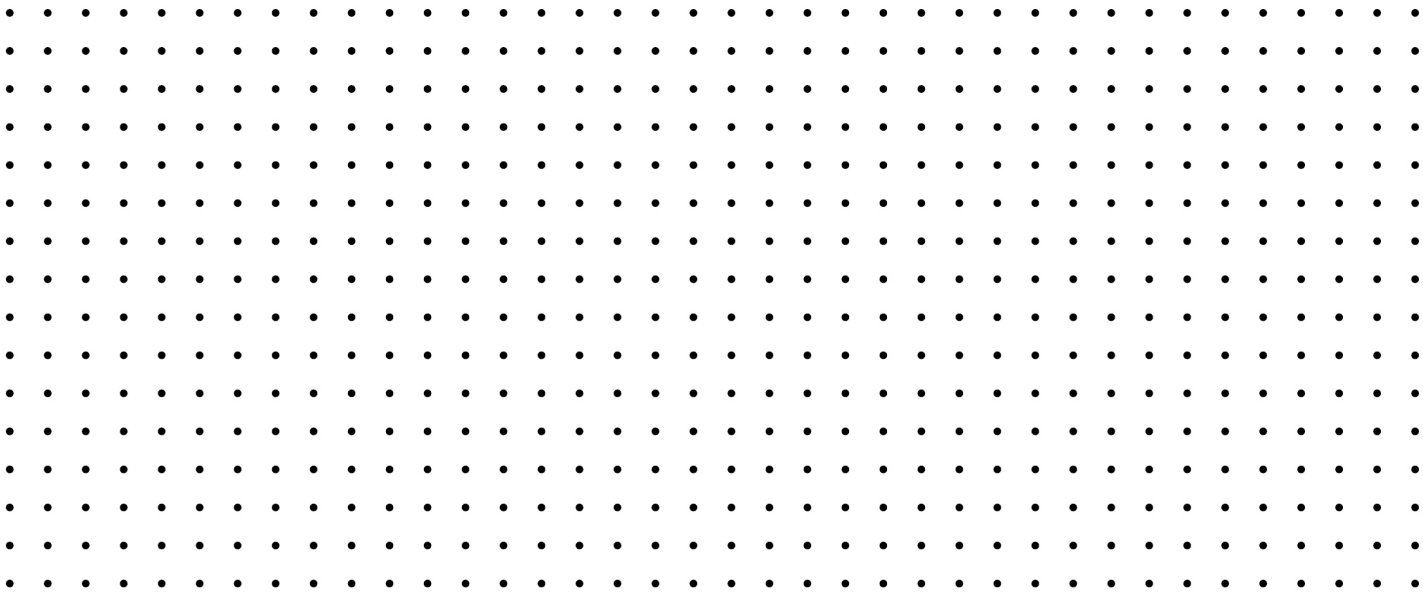
BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREINEN GEMEENTE VEERE

13 december 2012

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Februari 2012
02	Conceptontwerp	Mei 2012
03	Ontwerp	Augustus 2012
04	Vastgesteld Raad	13 december 2012

ruimtelijke
denkers



Kruidentuin 5, 2991 RK
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44
F +31 (0)180 62 04 61

info@wissing.nl
www.wissing.nl

Bestemmingsplan

Bedrijventerreinen

Opdrachtgever

Gemeente Veere

Documentnaam

876_bedrijventerreinen_2012-12-13_RCK_Veere_VGBP

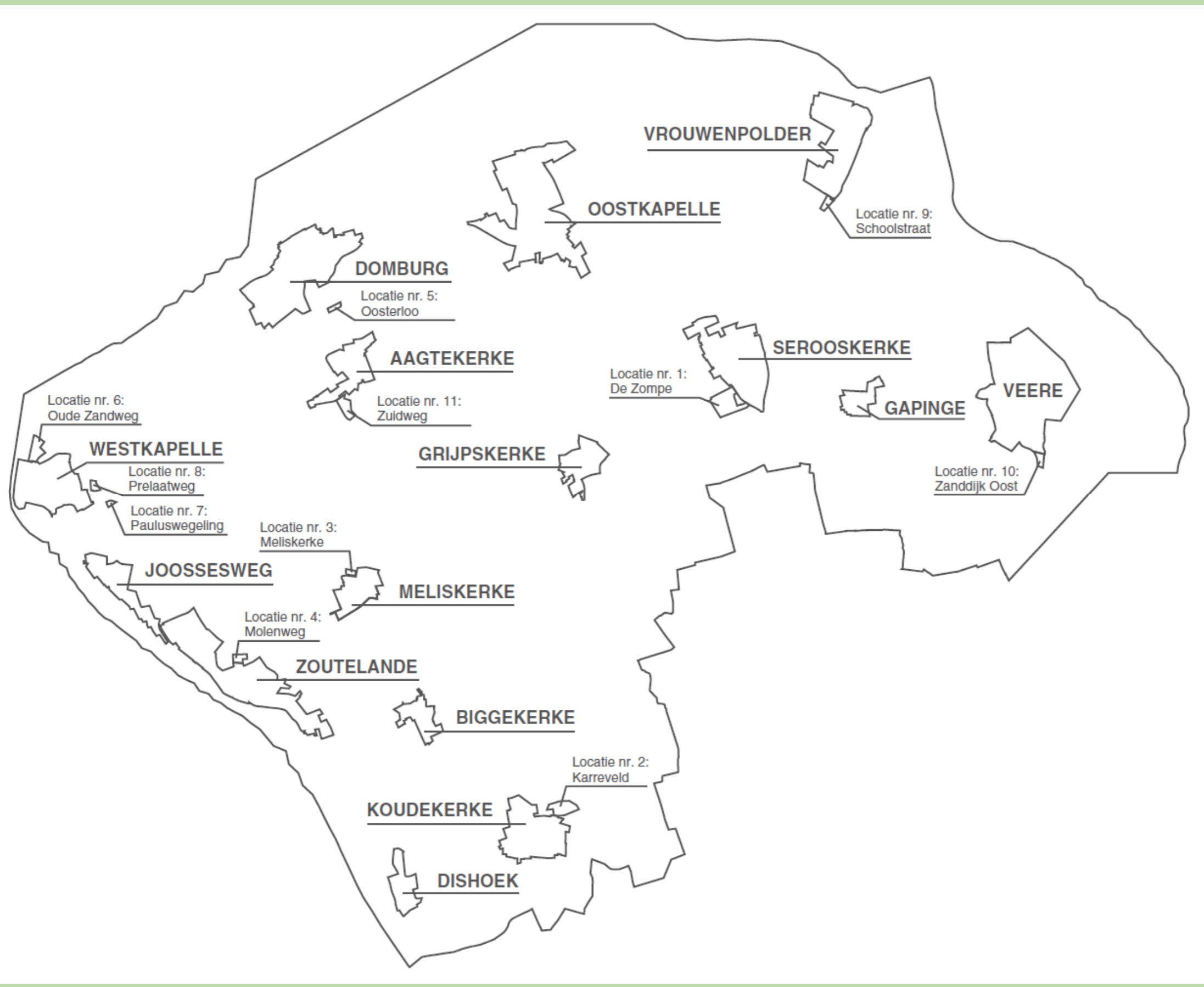
Datum

13-12-2013

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doelstelling	1
1.2 Planvorm	2
1.3 Plangebied	5
1.4 Aanpak	6
1.5 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.6 Leeswijzer	8
hoofdstuk 2 Gebruik van de grond	9
2.1 Bedrijventerreinen	9
2.2 Ondergeschikte functies	18
2.3 Sport	19
2.4 Verkeer en parkeren	20
2.5 Groen en water	20
hoofdstuk 3 Planologisch kader	21
3.1 Het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen	21
hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	33
4.1 Milieu	33
4.2 Waterhuishouding	40
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	42
4.4 Flora en fauna	45
hoofdstuk 5 Juridische aspecten	49
5.1 Inleiding	49
5.2 Systematiek bestemmingen	49
hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	55
hoofdstuk 7 Handhaving	57
7.1 Algemeen	57
7.2 Handhaving binnen de gemeente Veere	57
hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	61
8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61



Figuur 1.1 Ligging plangebieden van de bedrijventerreinen.

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' van de gemeente Veere. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en gaat vergezeld van deze toelichting. Met dit bestemmingsplan wordt in beginsel de bestaande situatie vastgelegd en wordt slechts een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betreft een drietal bedrijfsverzamelgebouwen op het perceel Zuidweg 3, twee bedrijfswoningen aan de Zuidweg en de uitbreiding van De Zompe IV. Later in deze toelichting zal hier verder op worden ingegaan. Onderstaand wordt de aanleiding en doelstelling gegeven voor dit bestemmingsplan. Voorts zal worden ingegaan op het plangebied, de aanpak van dit plan en de vigerende bestemmingsplannen. Afsluitend wordt een leeswijzer geboden voor de rest van deze toelichting.

Actualisatie bestemmingsplannen Veere

Het voorliggende bestemmingsplan Bedrijventerreinen is opgesteld in het kader van de actualiseringsoperatie bestemmingsplannen binnen de gemeente Veere. Een belangrijke aanleiding voor herziening van de vigerende bestemmingsplannen is gelegen in de wens van het gemeentebestuur om te beschikken over actuele, toekomstgerichte bestemmingsplannen, met eenzelfde systematiek en inhoud van de regeling. Daarom zijn voorafgaande aan het opstellen van de komplannen modelregels opgesteld. Deze regels dienen als basis voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Voor zover dit van toepassing is zal deze systematiek ook in dit bestemmingsplan worden doorgezet. Omdat dit plan specifiek gericht is op bedrijventerreinen zijn de regels hier op toegespitst. De actualiseringsopgave heeft tot doel:

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

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen: gericht op beheer en globaliteit

Op dit moment gelden voor de verschillende bedrijventerreinen verschillende bestemmingsplannen, waarin de plansystematiek op diverse manieren is geregeld. Dit is mede veroorzaakt doordat de huidige vorm van de gemeente Veere pas na gemeentelijke herindelingen tot stand is gekomen. Dit betekent dat de diverse bestemmingsplannen door verschillende, voorheen autonome, gemeenten waren opgesteld. De toegepaste systematiek (wijze van bestemmen) en de regelgeving (onder meer bouw- en aanlegregels) zijn om deze reden uiteenlopend. Om te zorgen voor uniformiteit, rechtsgelijkheid, maar ook om de toetsbaarheid van de plannen te vergroten, wil de gemeente alle bedrijventerreinen in één plan opnemen.

1.2 Planvorm

1.2.1 Algemeen

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van recent opgestelde bestemmingsplannen binnen de gemeente Veere. Daarnaast zal het bestemmingsplan conform het "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen" SVBP2012, worden opgesteld, nadat deze in werking is getreden. Vooralsnog is het plan opgesteld conform SVBP2008. Daarbij wordt rekening gehouden met de wijzigingen die zijn ontstaan door de komst van de Wabo.

In principe worden met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen worden niet beperkt. Wel wordt met het oog op een uniforme systematiek de wijze van bestemmen van de terreinen gelijkgeschakeld. Ontwikkelingen zijn kleinschalig van aard en betreffen het bestendigen van de bestaande mogelijkheden. Omdat binnen de bestemmingsplannen in hoofdzaak geen sprake is van ontwikkelingen, op enkele locaties na (zie hieronder), is het plan gericht op het adequaat kunnen beheren en uitnutten van de bestemde gronden. Daarbij is het de wens om het plan zo globaal mogelijk vast te leggen. De opgave van het bestemmingsplan omvat:

- ▶ het opnemen van alle bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Veere in één bestemmingsplan;
- ▶ het overwegend vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en bestaande functies in een actuele bestemmingsregeling;
- ▶ de noordoostelijke uitbreiding van het bedrijventerrein De Zompe;
- ▶ het mogelijk maken van twee bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Zuidweg;
- ▶ het opnemen van drie bedrijfsverzamelgebouwen op het bedrijventerrein Zuidweg.

In de onderstaande paragraaf 1.2.2 wordt aangegeven hoe dat wordt geregeld.

1.2.2 Systematiek

Vanwege de ouderdom van de meeste plannen en de diversiteit van de verschillende locaties is het één op één overnemen van de bestaande regelingen vrijwel niet mogelijk. In plaats daarvan is een nieuwe regeling opgesteld, waarin de huidige regeling zoveel mogelijk wordt benaderd en waarbij rekening is gehouden met provinciale en gemeentelijke regelingen.

Er is nauwelijks sprake van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, omdat het hoofdzakelijk bestaande bedrijventerreinen betreft. Op de bedrijventerreinen De Zompe (1) en Zuidweg (11) is echter sprake van kleinschalige ontwikkelingen. Er wordt in dit bestemmingsplan gestreefd naar een zo globaal mogelijke regeling om kwaliteitsverbetering en aanpassingen aan de huidige eisen mogelijk te maken. Vanuit het oogpunt van administratieve lastenverlichting zullen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden zoveel mogelijk worden vermeden en als rechtstreekse mogelijkheid in de regels opgenomen.

Bij de bedrijventerreinen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van de bestemmingen. In de beschrijving van de afzonderlijke terreinen (in hoofdstuk 2) wordt tevens wat meer specifiek ingegaan op de wijze van bestemmen.

1. De bedrijventerreinen krijgen de hoofdzakelijk de bestemming Bedrijf. Om een zo globaal mogelijke regeling mogelijk te maken, behelst dit nagenoeg het gehele terrein, met uitzondering van wegen in gemeentelijk beheer, groen en enkele bijzondere functies. In het algemeen worden bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, editie 2009) toegestaan. Daar waar een andere milieucategorie is toegestaan, is een aanduiding op de kaart opgenomen. Andere functies die op bedrijventerreinen voorkomen zijn eveneens aangeduid.
2. Op bedrijventerreinen worden in zijn algemeenheid geen bedrijfswoningen toegestaan. Uitsluitend daar waar ze aangeduid zijn met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) zijn deze toegestaan.
3. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen binnen de bedrijfsregeling, zodat indien een type bedrijf binnen hogere milieucategorie valt, maar qua aard en gebruik gelijk te stellen valt met een lagere milieucategorie, deze alsnog kan worden toegestaan met een omgevingsvergunning.
4. Parkeren ten behoeve van bedrijven moet op het eigen terrein worden opgelost. Binnen de bestemming bedrijf is dit toegestaan. Mede hierom is volledige bebouwing van het bouwperceel niet wenselijk.
5. Beschermd natuur- of groengebieden komen binnen dit bestemmingsplan niet voor. Wel is bij de bestemmingslegging gelet op een groene inpassing van de bedrijventerreinen. Rondom de bedrijventerreinen is de bestemming Groen opgenomen, om zo de bedrijventerreinen aan het zicht te onttrekken. Bebouwing is op deze gronden niet toegestaan.
6. Op twee bedrijventerreinen komen andere functies voor dan bedrijven. Dit betreft een schietsportvereniging op de bedrijventerreinen Meliskerke en de Oude Zandweg en een duivensportvereniging op het bedrijventerrein de Oude Zandweg. Deze zijn opgenomen binnen de bestemming Sport.
7. Binnen de bestemming Bedrijf zijn verhardingen toegestaan voor de benodigde verkeersruimte op het bedrijventerrein. De wegen die in gemeentelijk beheer zijn, zijn bestemd als Verkeer. Overige wegen zijn binnen de bestemming Bedrijf opgenomen.
8. Voor een goed waterbeheer zal open water binnen de plangebieden worden bestemd als Water. Bouwen van gebouwen is op deze gronden niet toegestaan. Het bedrijventerrein Oude Zandweg is gelegen in de zone van een waterkering. De bescherming hiervan is van groot belang. Het bestaande gebruik zal ter plaatse worden bestemd, maar daarbij wordt wel een dubbelbestemming opgenomen, namelijk Waterstaat – Waterkering. Deze dubbelbestemming zorgt ervoor dat bouwwerkzaamheden *niet* zijn toegestaan zonder dat de beheerder van de waterkering hiervoor schriftelijk toestemming heeft gegeven.
9. Waar binnen een plangebied sprake is van een leiding (in de vorm van een gasleiding of een rioolpersleiding) zal deze met een dubbelbestemming Leiding (Leiding - Gas en Leiding – Riool) worden opgenomen.-
10. De gemeente heeft een eigen archeologische beleidsadvieskaart. Ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden worden op basis van de gemeentelijke advieskaart de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 en 3 opgenomen, waarbij voor de één een strengere regeling geldt dan voor de ander.
11. Binnen de gemeente Veere zijn diverse molens aanwezig. Molens zijn in Nederland een cultuurhistorisch waardevol goed. Ter bescherming van het zicht op en de werking van de molen zijn rondom molenbiotopen aangegeven. Deze molenbiotopen vallen op sommige locaties over de bedrijventerreinen. Voorafgaand aan het bouwen van gebouwen of het planten van opgaand groen, moet gekeken worden naar de invloed hiervan op de molen.

Bij de bedrijventerreinen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van de bouw- en gebruiksregels binnen de bovengenoemde bestemmingen:

1. Met de goot- en bouwhoogten is op verschillende wijzen omgegaan. Aangezien niet elke bedrijf afzonderlijk wordt aangegeven, worden goot- en bouwhoogte globaler geregeld. Op de verbeelding is zo globaal mogelijk de goot- en bouwhoogte gespecificeerd. Om het aantal binnenplanse afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden te beperken binnen het bestemmingsplan is de 10% afwijkingsmogelijkheid uit het plan verwijderd. In de plaats daarvan zijn daar waar in de toekomst een hogere goot- en bouwhoogte niet bezwaarlijk worden geacht, de hoogten met 1 meter verhoogd.
2. Binnen de bestemming Bedrijf worden bouwvlakken opgenomen, om te reguleren waar wel en waar niet gebouwd mag worden. De bouwvlakken worden daar waar mogelijk, zo globaal mogelijk gehouden.
3. Voor het bouwperceel op een terrein geldt een bebouwingspercentage 75%. Hierbij mag het deel van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak ligt worden meegerekend. Indien sprake is van een ander bebouwingspercentage, is deze op de verbeelding aangegeven.
4. Afwijkend gebruik of afwijkende bebouwingsregelingen worden met aanduidingen specifiek geregeld.
5. De mogelijkheid tot buitenopslag is uitsluitend achter de voorgevellijn toegestaan, binnen en buiten het bouwvlak, tot een maximale stapelhoogte van 5 meter.
6. Daar waar een bedrijfswoning is toegestaan, bedraagt de oppervlakte van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³.

In hoofdstuk 2 zal een nadere uitwerking per bedrijventerrein worden gegeven. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke regelingen per locatie van toepassing is en welke specifieke gevallen voorkomen. Voorts wordt in hoofdstuk 5 per bestemming een uitleg gegeven van de geboden mogelijkheden. Daarnaast wordt uitgelegd hoe de algemene regels van invloed zijn op het bestemmingsplan.

Ontwikkelingen

Binnen het plangebied worden nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft hier het juridisch-planologisch vastleggen van de bestaande situatie. De ontwikkelingen die wel zijn opgenomen zijn kleinschalig van aard en betreffen de uitbreiding van het bedrijventerrein De Zompe (uitgewerkt in paragraaf 2.1.1), de realisatie van drie bedrijfsverzamelgebouwen en twee bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Zuidweg (beide uitgewerkt in paragraaf 2.1.11). Op een aantal locaties is de goot- en/of bouwhoogte verhoogd. Dit betreft die locaties waarvan geacht wordt, dat dit ruimtelijk inpasbaar is. Hierna is verdere verhoging, bijvoorbeeld door binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden, niet meer mogelijk.

1.2.3 Digitale bestemmingsplannen

Met het oog op de uniformiteit van de bestemmingsplannen is er de landelijk geldende richtlijn SVBP2008/2012 en de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het digitaliseren van de bestemmingsplannen. Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De Wabo heeft voor wat betreft bestemmingsplannen geen ingrijpende inhoudelijke

wijzigingen opgeleverd, maar brengt wel nieuwe begrippen mee voor de bestaande instrumentaria.

Doordat 11 verschillende bedrijventerreinen nu in één bestemmingsplan worden opgenomen, is er per definitie sprake van een meer uniforme regeling, en wordt tevens voldaan aan de plicht uit de Wro om deze conform de SVBP2008/2012 en de Wabo digitaal raadpleegbaar te stellen.

Algemene uitgangspunten

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen wordt opgesteld uitgaande van de onderstaande uitgangspunten:

1. het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld en zal voldoen aan IMRO/SVBP/STRI 2008/2012;
2. het bestemmingsplan wordt opgesteld rekeninghoudend met het gemeentelijke handboek Ruimtelijke Plannen Veere, versie 2.0, d.d. 8 maart 2011;
3. uit het handboek wordt voor de plannen de hoofdstukindeling voor een 'Bestemmingsplan Buitengebied', voor zover van toepassing, aangehouden;
4. bij het opstellen van het bestemmingsplan worden **beperkt** nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Eventuele bestaande ongebruikte rechten worden, daar waar dit niet conflicteert met het milieuspoor, gerespecteerd;
5. bij het opstellen van het bestemmingsplan worden voor wat betreft de planologische en milieuplanologische aspecten algemene beschrijvingen opgenomen en er wordt een bureauonderzoek naar eventuele ruimtelijke beperkingen ingesteld;
6. in de regels worden zo min mogelijk wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden opgenomen;
7. bij het opstellen zullen de meest recente wetten en regels gehanteerd worden.

1.3 Plangebied

De bedrijventerreinen liggen verspreid door de gehele gemeente heen, maar grenzen veelal wel aan diverse kernen. In figuur 1.1 is een kaart opgenomen van de gemeente Veere, waarop de verschillende bedrijventerreinen zijn aangegeven. De terreinen zijn op de kaart voorzien van een nummer. De nummering vindt plaats op alfabetische volgorde van de verschillende bedrijventerreinen. Deze nummering zal in de rest van het bestemmingsplan ook worden gebruikt om de verschillende locaties duidelijk uit elkaar te houden en in dezelfde volgorde aan bod te laten komen. De locaties zijn als volgt:

Locatie	Bedrijventerreinen	Nabij kern
1	De Zompe	Serooskerke, ten zuidwesten
2	Karreveld	Koudekerke, ten noordoosten
3	Meliskerke	Meliskerke, ten noorden
4	Molenweg	Zoutelande, ten noorden
5	Oosterloo	Domburg, ten zuiden
6	Oude Zandweg	Westkapelle, ten noorden
7	Pauluswegeling	Westkapelle, ten zuidoosten
8	Prelaatweg	Westkapelle, ten oosten
9	Schoolstraat	Vrouwenpolder, ten zuiden
10	Zanddijk Oost	Zanddijk, ten zuidoosten
11	Zuidweg	Aagtekerke, ten zuidwesten

Tabel 1.1 Overzicht van de verschillende bedrijventerreinen met nummering. De nummering correspondeert met de bladnummers van de verbeelding.

1.4 Aanpak

Het product

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen bestaat uit drie delen, namelijk een verbeelding, de regels en de bijbehorende toelichting. Hiervan vormen de regels en de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie van de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt en daarnaast worden de relevante beleidsstukken en milieuaspecten beschreven.

Zoals eerder aangegeven wordt met dit plan de bestaande situatie hernieuwd vastgelegd in een bestemmingsplan. Hiervoor worden de bestemmingsplannen, zoals vernoemd in paragraaf 1.5, herzien en worden andere vrijstellingen, ontheffingen, omgevingsvergunningen, e.d., meegenomen in dit plan. Omdat voor een groot gedeelte van het bestemmingsplan enkel het bestaande gebruik en bestaande functies worden vastgelegd, vervalt de noodzaak van onderzoek en toetsing met betrekking tot de planologische haalbaarheid en financieel-economische uitvoerbaarheid van (onderdelen uit) het plan. Een algemene beschrijving van de verschillende aspecten wordt derhalve voldoende geacht. Op een aantal locaties wordt nieuwe gebruiksmogelijkheden opgenomen binnen het bestemmingsplan. De onderzoeken die hier eventueel voor nodig zijn worden als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Een beschrijving hiervan zal in hoofdstuk 4 'Sectorale aspecten' worden opgenomen.

Op de verbeelding van dit plan wordt per locatie weergegeven welke bestemmingen de gronden hebben gekregen. Indien er rekening gehouden moet worden met bepaalde vormen van veiligheid, bijvoorbeeld waterkeringen of risicocontouren, worden deze ook hierop aangegeven. Omdat in dit plan sprake is van verschillende locaties die verspreid liggen over de gehele gemeente, is het op de analoge versie van dit bestemmingsplan onmogelijk om dit op één kaartblad te vangen, met een leesbare schaal van 1:1.000. De analoge versie van de verbeelding zal daarom bestaan uit 11 verschillende kaarten. Per kaart is aangegeven welke meetschaal van toepassing is. Hierbij wordt dezelfde volgorde aangehouden als aangegeven in tabel 1.1.

Voor alle locaties tezamen is één versie van de regels van toepassing. In de regels wordt per bestemming aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn. Daarnaast zijn in de regels algemene regels opgenomen die van toepassing zijn op alle artikelen. Een beschrijving van de verschillende artikelen is opgenomen in hoofdstuk 7 Juridische aspecten.

De procedure

De inspraakverordening is niet meer van kracht op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan. Het gemeentebestuur hecht er echter waarde aan dat in bestemmingsplannen waarin ontwikkelingen zijn opgenomen, een vorm van inspraak wordt gehouden. Ditzelfde geldt voor plannen die een grote omvang hebben (Buitengebied, Zomerhuizenterreinen en Bedrijventerreinen). Het bestemmingsplan is derhalve als concept ontwerp gedurende 6 weken, van 24 mei tot en met 4 juli 2012, ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is het bestemmingsplan toegezonden aan overlegpartners in het kader van het wettelijk bepaalde vooroverleg. Daarnaast is in deze periode op 5 juni 2012 een informatieavond georganiseerd. De gegeven reacties op het plan zijn samengevat en meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Na deze periode is het bestemmingsplan gereed gemaakt om als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd, eveneens gedurende 6 weken. In deze periode bestaat de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te

brengen bij de gemeenteraad. Indien in deze periode zienswijzen zijn ontvangen, zullen deze worden samengevat en voorzien van een antwoord. Het ontwerpbestemmingsplan wordt, samen met de Nota zienswijzen, ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het definitieve bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat voor belanghebbenden om, indien noodzakelijk, beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan. Na het aflopen van de termijn, dan wel na beëindiging van de beroepsprocedure, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan Bedrijventerreinen voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor de bedrijventerreinen binnen de gemeente Veere. Bij de gemeentelijke herindeling van Walcheren in 1966 zijn de gemeenten Vrouwenpolder en Serooskerke aan de gemeente Veere toegevoegd. In 1996 vond samenvoeging plaats met de gemeenten Domburg, Mariekerke, Valkenisse en Westkapelle. Hierdoor zijn sommige bestemmingsplannen vastgesteld door een 'andere' gemeente dan de huidige gemeente Veere. Indien het plan door een andere gemeente is vastgesteld, dan is dat in onderstaande tabel vermeld. Indien er geen vermelding is opgenomen, dan is het plan vastgesteld door de gemeente Veere. Dit bestemmingsplan vervangt de onderstaande bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld Gemeente	Goedgekeurd Provincie
Bedrijventerrein Hondegemsweg	10 februari 2005	28 juni 2005
Bedrijventerrein Zanddijk-Oost	2 juni 1975, gemeente Veere	
Bedrijventerrein Karreveld	29 maart 2007	16 oktober 2007
Bestemmingsplan Buitengebied	9 juni 1971, gemeente Mariekerke	16 november 1971 Gedeeltelijk goedkeuring onthouden
Bedrijventerrein Molenweg	20 december 1984, gemeente Valkenisse	8 februari 1985
Bedrijventerrein Oosterloo	1 februari 2007	8 mei 2007 Gedeeltelijk goedkeuring onthouden
Bedrijfsterrein Oude Zandweg	21 december 1989, gemeente Westkapelle	8 mei 1990 Gedeeltelijk goedkeuring onthouden
Bedrijfsterrein Oude Zandweg, 1 ^e herziening	26 augustus 1993, gemeente Westkapelle	
Buitengebied 2H	26 oktober 2006	26 juni 2007 Gedeeltelijk goedkeuring onthouden
Vrouwenpolder, gedeelte Bedrijfsterrein Schoolstraat	25 september 1991	n.v.t.
Rapenburgweg 2	31 maart 2011	n.v.t.

1.6 Leeswijzer

De gemeente Veere heeft een handboek voor ruimtelijke plannen, waarin hoofdstukindelingen zijn opgenomen voor bestemmingsplannen in de bebouwde kom en voor het buitengebied. Voor dit bestemmingsplan is gekozen om de indeling, voor zover relevant, van het buitengebied aan te houden. Na deze inleiding is in *hoofdstuk 2* een beschrijving opgenomen van het gebruik van de gronden. In dit hoofdstuk zal per locatie naar het gebruik worden gekeken. In *hoofdstuk 3* wordt het planologisch kader geboden. Hierin worden de relevante beleidsstukken samengevat en wordt aangegeven in hoeverre dat betrekking heeft op het huidige gebruik. *Hoofdstuk 4* worden de milieu- en omgevingsaspecten besproken, waarbij per locatie wordt aangegeven of er nog iets specifiek speelt. De keuze van de bestemmingen, samen met een beschrijving van de gebruiks- en bouw mogelijkheden is opgenomen in *hoofdstuk 5*. Hierin staat ook een beschrijving van de andere algemene regels die voor dit bestemmingsplan gelden. In *hoofdstuk 6* wordt de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangegeven. Voorts wordt in *hoofdstuk 7* een standaard hoofdstuk van de gemeente opgenomen over de wijze van handhaving. Tot slot wordt in *hoofdstuk 8* de maatschappelijke uitvoerbaarheid uiteengezet.

hoofdstuk 2 Gebruik van de grond

2.1 Bedrijventerreinen

Dit bestemmingsplan behelst een bestemmingsregeling voor alle 11 in de gemeente gelegen bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen grenzen veelal direct aan één van de kernen binnen de gemeente Veere. Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven zijn de regels voor de bedrijventerreinen geüniformeerd, waarbij rekening is gehouden met de bestaande ruimtelijke situatie. Alle bedrijventerreinen hebben de bestemming Bedrijf (B) gekregen. Als gronden en gebouwen gebruikt worden op een manier dat afwijkt van hetgeen wordt beoogd op een bedrijventerrein, dan zijn voor deze functies aanduidingen opgenomen. Hiermee is het gebruik alsnog toegestaan. Afwijkend hierop zijn enkele sportvoorzieningen die op twee bedrijventerreinen aanwezig zijn. Hiervoor is de bestemming Sport (S) opgenomen.

Op de verbeeldingen zijn diverse aanduidingen aanwezig die het gebruik en de bouwmogelijkheden regelt. In hoofdstuk 5 van deze toelichting is uitgebreid aangegeven wat de verschillende mogelijkheden zijn binnen de bestemmingen.

In subparagrafen die hierop volgen worden korte beschrijvingen gegeven van de verschillende terreinen. Hierin wordt omschreven welke functies er op de terreinen voorkomen, wordt een ruimtelijke impressie gegeven en wordt aangegeven waar verder eventueel nog rekening mee moet worden gehouden.

2.1.1 (1) Bedrijventerrein De Zompe – Serooskerke

Het bedrijventerrein De Zompe is gelegen ten zuidwesten van de kern Serooskerke. Tussen de kern en het bedrijventerrein bevindt zich de N287. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats aan de zuidzijde van het bedrijventerrein, namelijk op de Hondegemsweg.

Op het bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit komt overeen met hetgeen in het provinciale beleid wordt toegestaan voor kleinschalige bedrijventerreinen. In paragraaf 4.1.5 is hier verder uitleg over gegeven. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.

Behalve bedrijven komen enkele andere functies op het bedrijventerrein voor. Er bevinden zich enkele bedrijfswoningen op het terrein. Deze zijn op de kaart aangegeven met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw). Eveneens bevindt zich op De Zompe een zelfstandig kantoor. Omdat zelfstandige kantoren in principe niet wenselijk zijn op het bedrijventerrein, is de aanduiding 'kantoor' (k) hiervoor opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat uitsluitend op deze plek een zelfstandig kantoor is toegestaan. Op het bedrijventerrein is ook een bouwmarkt aanwezig. De bouwmarkt verkoopt consumentenvuurwerk. Omdat de verkoop en opslag van vuurwerk in dit bestemmingsplan is uitgesloten, is voor de bouwmarkt een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag vuurwerk' (sb-ov) opgenomen die de verkoop van consumentenvuurwerk, met een maximum van 10.000 kg, toestaat.

In diverse beleidsstukken, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, wordt gesproken over een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noordoostzijde. Dit

bestemmingsplan legt de beoogde uitbreiding voor het eerst vast. Bij de uitbreiding wordt ruimschoots rekening gehouden met de groene inpassing van het bedrijventerrein ten opzichte van de omgeving. De groene buffer, die zal worden aangelegd, zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit verder kan verbeteren. Op de uitbreiding worden woon-werkunits mogelijk gemaakt.

De randen van het bedrijventerrein hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Hiermee wordt zorg gedragen dat er een groene overgangsgebied blijft gehandhaafd tussen het bedrijventerrein en de omgeving. Omdat sommige perceelontsluitingen binnen de bestemming Groen is komen te vallen, is binnen deze bestemming bepaald dat in- en uitritten zijn toegestaan.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zijn voor de gezamenlijke ontwikkelingen diverse onderzoeken uitgevoerd, namelijk een bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en een onderzoek naar aanwezige flora en fauna. Deze onderzoeken staan verder uitgewerkt in hoofdstuk 4. Hieruit blijkt dat de beoogde uitbreiding uitvoerbaar is en geen nader onderzoek meer noodzakelijk is. De onderzoeken zijn opgenomen als bijlagen.

2.1.2 **(2) Bedrijventerrein Karreveld – Koudekerke**

Het bedrijventerrein Karreveld is gelegen aan de noordzijde van de kern Koudekerke. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats aan de westzijde via de Braamweg. In noordelijke richting kan de Rondweg Koudekerke worden bereikt, waardoor sprake is van een goede ontsluiting.

Op een gedeelte van het bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze milieucategorie is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan, waarin dit eveneens als maximum is opgenomen. Het overige gedeelte van het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit laatste komt overeen met hetgeen in het provinciale beleid wordt toegestaan voor kleinschalige bedrijventerreinen. In paragraaf 4.1.5 is hier verder uitleg over gegeven. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.

Behalve bedrijven komen enkele andere functies op het bedrijventerrein voor. Er bevinden zich enkele bedrijfswoningen op het terrein. Deze zijn op de kaart aangegeven met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw). Eveneens bevindt zich op Karreveld een zelfstandig kantoor. Omdat zelfstandige kantoren in principe niet wenselijk zijn op het bedrijventerrein, is de aanduiding 'kantoor' (k) hiervoor opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat uitsluitend op deze plek een zelfstandig kantoor is toegestaan. Op het bedrijventerrein zijn twee garages aanwezig, met een showroom voor de verkoop van auto's. Detailhandel wordt echter uitgesloten op het bedrijventerrein, maar deze bedrijven zijn middels de aanduiding 'detailhandel volumineus' (dhv) alsnog toegestaan. Afwijkend gebruik wordt ook gevormd door een transportbedrijf aanwezig voor containers. Deze is met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transport en containerbedrijf' (sb- tbc).

Op het bedrijventerrein is nog ruimte over voor de ontwikkeling van bedrijven. In het vorige bestemmingsplan was dit reeds vastgelegd. Van de uitbreidingsruimte is voornamelijk niet volledig gebruik gemaakt. Het is wel wenselijk deze ruimte nog te behouden. Op korte termijn zullen de ontwikkelingen alsnog plaatsvinden. Het vigerende bestemmingsplan gaf regels over de vormgeving van gebouwen die hier

gerealiseerd mochten worden. Om die regeling over te kunnen nemen is de aanduiding [kap] opgenomen. In de regels zijn voor de aangeduide gebieden aanvullende bouwregels gegeven.

Rondom het bedrijventerrein is de bestemming 'Groen' opgenomen. Niet op alle locaties is op dit moment sprake van hoog opgaand groen, waardoor zicht blijft op het bedrijventerrein. Met het opnemen van deze bestemming is wel ruimte gereserveerd om een verdere groene inpassing van het bedrijventerrein te kunnen bieden. Overigens ligt dwars door het bedrijventerrein nog een groene strook met een watergang. In het zuidoosten is tot slot binnen de bestemming Groen nog de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (cw) opgenomen. Deze is opgenomen ter bescherming van een oude bunker. Een omschrijving hiervan is opgenomen in paragraaf 4.3.3.

Binnen een afstand van 400 meter van het bedrijventerrein is een molen aanwezig. Molens en de bijbehorende molenbiotoop worden in Nederland beschermd. Bescherming vindt plaats door binnen een bepaald gebied een hoogte restrictie op te nemen. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.3.3 en in bijlage 1. De molenbiotoop valt gedeeltelijk over het bedrijventerrein en is met een gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding.

Langs de noordgrens van Karreveld is een persleiding gelegen. Deze persleiding is van belang voor de afvoer van vuilwater van het gebied Walcheren richting de RWZI Ritthem. De persleiding heeft een diameter van 600 mm. Een eventuele beschadiging van deze leiding is niet eenvoudig te verhelpen, vanwege het type leiding en het materiaalgebruik. Op verzoek van het Waterschap Scheldestromen wordt deze persleiding bestemd met een dubbelbestemming Leiding – Riool. Om beschadigingen te voorkomen is een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen. Hierbinnen mag niet zondermeer gebouwd worden.

2.1.3 (3) Bedrijventerrein Meliskerke – Meliskerke

Het bedrijventerrein Meliskerke is gelegen aan de noordzijde van de kern Meliskerke. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats aan de zuidzijde via de Rapenburgweg. Het betreft hier een relatief klein bedrijventerrein.

Op het bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit komt overeen met hetgeen in het provinciale beleid wordt toegestaan voor kleinschalige bedrijventerreinen. In paragraaf 4.1.5 is hier verder uitleg over gegeven. Uitzondering wordt gevormd door het perceel aan de zuidoostkant van het bedrijventerrein. Voor deze locatie is bepaald dat ten hoogste bedrijven uit milieucategorie 2 zijn toegestaan. Dit zijn type bedrijven die in principe niet veel overlast bieden en ook in een woonomgeving gehuisvest had kunnen worden. Hier wordt een lagere categorie toegestaan omwille van nabijgelegen woningen. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.

Behalve bedrijven komen enkele andere functies op het bedrijventerrein voor. Er bevinden zich bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. Deze zijn op de kaart aangegeven met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw). Daarnaast is een klein gebouw aanwezig dat uitsluitend voor opslag wordt gebruikt. Dit gebouw leent zich niet voor de huisvesting van een bedrijf. Derhalve is hiervoor aangegeven dat uitsluitend opslag is toegestaan. Aan de noordrand van het bedrijventerreintje

bevindt zich een schietbaan. De schietbaan ligt gedeeltelijk verzonken in de grond en is omringd met een grondwal. De schietbaan heeft de bestemming 'Sport' gekregen, waarbij met de aanduiding 'specifieke vorm van sport – schietbaan' (ss-sb) is geregeld dat uitsluitend dit gebruik is toegestaan.

Aan de oostzijde, net buiten het plangebied, is een rioolpersleiding aanwezig. Een persleiding heeft ter voorkoming van schade een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen dit gebied is het uitvoeren van werkzaamheden niet zondermeer toegestaan. In de regels is opgenomen wat wel en wat niet mogelijk is binnen deze zone. Slechts een beperkt deel van de beschermingszone is gelegen binnen de contouren van het plangebied, gelegen over de bestemming 'Groen'.

Op het meest zuidoostelijke perceel is een gebied aangewezen wat gevrijwaard dient te blijven van bebouwing. Vanwege een mogelijke reconstructie van de naastgelegen wegen, kan het zijn, dat deze grond nodig is voor een goede verkeerstechnische inrichting.

Op het bedrijventerrein is verder geen uitbreidingsruimte meer over. Rondom het bedrijventerrein is grotendeels de bestemming Groen opgenomen. Vooral aan de noord- en oostzijde is veel hoog opgaand groen aanwezig, waardoor sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

2.1.4 **(4) Bedrijventerrein Molenweg – Zoutelande**

Het bedrijventerrein Molenweg is gelegen aan de noordzijde van de kern Zoutelande. De hoofdontsluiting vindt plaats aan de westzijde via de Molenweg. Het betreft hier een relatief klein bedrijventerrein. Direct ten zuiden grenst het bedrijventerrein aan een begraafplaats. Aan de overzijde van de Molenweg bevindt zich een kampeerterrein.

Op het bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit komt overeen met hetgeen in het provinciale beleid wordt toegestaan voor kleinschalige bedrijventerreinen. In paragraaf 4.1.5 is hier verder uitleg over gegeven. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.

Behalve bedrijven komen enkele andere functies op het bedrijventerrein voor. Er bevinden zich één bedrijfswoning op het terrein. Deze is op de kaart aangegeven met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw). Op het bedrijventerrein is één garage aanwezig, met een showroom voor de verkoop van auto's. Detailhandel wordt uitgesloten op het bedrijventerrein, maar het bedrijf is middels de aanduiding 'detailhandel volumineus' (dhv) alsnog toegestaan. Achterop het bedrijventerrein, in noordoostelijke hoek, vindt grondopslag plaats. Gebouwen zijn hier niet aanwezig en eveneens niet wenselijk. Uitsluitend de opslag van grond is op deze grond toegestaan middels de aanduiding 'gronddepot' (gr).

Binnen een afstand van 400 meter van het bedrijventerrein is een molen aanwezig. Molens en de bijbehorende molenbiotop worden in Nederland beschermd. Bescherming vindt plaats door binnen een bepaald gebied een hoogte restrictie op te nemen. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.3.3 en in bijlage 1. De molenbiotop valt gedeeltelijk over het bedrijventerrein en is met een gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding.

Op het bedrijventerrein is verder geen uitbreidingsruimte meer over. Rondom het bedrijventerrein is grotendeels de bestemming Groen opgenomen. Vooral aan de noord, west en zuidzijde is hoog opgaand groen aanwezig.

2.15 **(5) Bedrijventerrein Oosterloo – Domburg**

Het bedrijventerrein Oosterloo is gelegen aan de Roosjesweg tussen de kernen Domburg en Aagtekerke. Via de Roosjesweg vindt de ontsluiting van dit terrein plaats. Direct ten noorden is het sportpark Oosterloo gelegen. De gronden in de omgeving maken verder deel uit van het agrarisch gebied.

In afwijking van de andere bedrijventerreinen zijn hier bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De hogere milieucategorie komt voort uit het vigerend bestemmingsplan. Gelet op de ruime afstand van het terrein ten opzichte van de woongebieden, is een hogere categorie hier mogelijk. In paragraaf 4.1.5 is hier verder uitleg over gegeven. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied is nog niet heel lang geleden vastgesteld, maar aangezien de wens alle bedrijventerreinen in één bestemmingsplan op te nemen is dit terrein ook opgenomen. Het bedrijventerrein is bedoeld om zwaardere bedrijven die binnen Domburg liggen uit de kern weg te halen en met dit terrein een alternatief te bieden. Het bedrijventerrein moet nog verder ontwikkeld worden. Daarom zijn specifieke bouwaanduidingen opgenomen. De uitleg van de aanduidingen is aangegeven in hoofdstuk 5, juridische planbeschrijving onder het kopje 'Artikel 3 Bedrijf'.

Langs de westgrens is een rioolpersleiding gelegen. Deze persleiding is van belang voor de afvoer van vuilwater van het gebied Walcheren richting de RWZI Ritthem. Vanwege de omvang van de leiding en de bescherming hiervan is de leiding op de kaart ingetekend. Om beschadigingen te voorkomen is een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen. Hierbinnen mag niet zondermeer worden gebouwd.

Tussen het bedrijventerrein en de sportvelden enerzijds en de agrarische gronden anderzijds is een ruime groene buffer opgenomen op de verbeelding. Hierdoor is een goede landschappelijke inpassing worden mogelijk gemaakt, waarbij reeds hoog opgaand groen aanwezig is.

2.16 **(6) Bedrijventerrein Oude Zandweg – Westkapelle**

Het bedrijventerrein Oude Zandweg is gelegen aan de noordzijde van de kern Westkapelle. Via de Oude Zandweg in noordelijke richting wordt het bedrijventerrein ontsloten. In zuidelijke richting via de Koestraat rijdt men meteen de kern Westkapelle in. Aan de westzijde bevindt zich de zeedijk.

Op het bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit komt overeen met hetgeen in het provinciale beleid wordt toegestaan voor kleinschalige bedrijventerreinen. In paragraaf 4.1.5 is hier verder uitleg over gegeven. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan. Op het perceel Oude Zandweg 24a is een webwinkel aanwezig, waaraan in dit bestemmingsplan een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – webwinkel' is toegekend.

Behalve bedrijven komen enkele andere functies op het bedrijventerrein voor. Er bevinden zich bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. Deze zijn op de kaart aangegeven met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw).

Midden op het bedrijventerrein, aan de Oude Zandweg bevindt zich een schietbaan. De schietbaan ligt omringd door andere bedrijfsbebouwing. Ten zuiden hiervan ligt echter nog een sportvoorziening. Hier zit namelijk een verenigingsgebouw ten behoeve van de duivensport. De schietbaan en het verenigingsgebouw hebben de bestemming 'Sport' gekregen, waarbij met de aanduiding 'specifieke vorm van sport – schietbaan' (ss-sb) is geregeld dat uitsluitend dit gebruik is toegestaan. Voor de duivensport is de aanduiding 'specifieke vorm van sport – duivenvereniging' (ss-dv) opgenomen.

Voorts wordt een gedeelte van de gronden aan de zuidzijde van het bedrijventerrein gebruikt ten behoeve van buitenopslag. Ander gebruik dan opslag is op deze grond ook niet wenselijk, gelet op de nabijheid van burgerwoningen. Derhalve is de aanduiding 'opslag' opgenomen. Hiermee wordt bepaald dat uitsluitend opslag van goederen is toegestaan.

Op het bedrijventerrein is geen ontwikkelingsruimte meer aanwezig. Gelet op de ruimtelijke kwaliteit van dit bedrijventerrein wordt het wel aangemerkt als een gebied dat voor herstructurering in aanmerking komt. Voor de beleidsvorming hierover wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3. De plannen hiervoor zijn nog niet voldoende uitgekristalliseerd, waardoor dit niet is opgenomen in dit bestemmingsplan. Door de nabije ligging van het bedrijventerrein bij een primaire waterkering, moet bij bouw en herbouw rekening worden gehouden met bescherming van de waterkering.

Binnen een afstand van 400 meter van het bedrijventerrein is een molen aanwezig. Molens en de bijbehorende molenbiotoop worden in Nederland beschermd. Bescherming vindt plaats door binnen een bepaald gebied een hoogte restrictie op te nemen. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.3.3 en in bijlage 1. De molenbiotoop valt in de zuidoostelijke hoek slechts beperkt over het bedrijventerrein. Dit is met een gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding.

Dit bedrijventerrein heeft aan de westzijde een groene buffer, maar hier zijn slechts laaggroeiende groenvoorzieningen aanwezig. Ten opzichte van andere terreinen is de landschappelijke inpassing van dit bedrijventerrein matig. Bij een herinrichting van het bedrijventerrein liggen op dit gebied kansen om dat te verbeteren.

2.1.7 (7) Bedrijventerrein Pauluswegeling – Westkapelle

Het bedrijventerrein Pauluswegeling is gelegen aan de zuidzijde van de kern Westkapelle. Het bedrijventerrein wordt ontsloten aan de westzijde door de Pauluswegeling. Rondom bevinden zich agrarische gronden.

Op het bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit komt overeen met hetgeen in het provinciale beleid wordt toegestaan voor kleinschalige bedrijventerreinen. In paragraaf 4.1.5 is hier verder uitleg over gegeven. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.

Op het bedrijventerrein bestaat uit diverse loodsen, waarin ruimte wordt geboden aan kleinere bedrijven op huur- en koopbasis. Op dit moment bevinden zich hier 25 loodsruidten. Andere functies komen hier op het bedrijventerrein niet voor. Op het bedrijventerrein is nog beperkt ruimte voor verdere uitbreiding. Om het bedrijventerrein enigszins aan het zicht te onttrekken bevinden zich langs de Pauluswegeling en aantal grondwallen. Aan de zuidzijde zijn struiken geplaatst om het een groenere uitstraling te geven. Het bedrijventerrein is omringd door de

bestemming Groen, waardoor ruimte wordt geboden voor een groenere inpassing in de toekomst.

2.1.8 **(8) Bedrijventerrein Prelaatweg – Westkapelle**

Het bedrijventerrein Prelaatweg is gelegen ten oosten van de kern Westkapelle. Het bedrijventerrein wordt aan de zuidzijde ontsloten via de Prelaatweg. Ten oosten van het bedrijventerrein bevinden zich sportvelden. Aan de noord- en westzijde worden de gronden gebruikt voor agrarische doeleinden. Ten zuiden bevinden zich enkele woningen en verder natuur.

Op het bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit komt overeen met hetgeen in het provinciale beleid wordt toegestaan voor kleinschalige bedrijventerreinen. In paragraaf 4.1.5 is hier verder uitleg over gegeven. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.

Het bedrijventerrein is vergelijkbaar met de Pauluswegeling. Op het bedrijventerrein zijn diverse loodsen aanwezig, waarin ruimte wordt geboden aan kleinere bedrijven. Behalve de bedrijfsruimte komen enkele andere functies op het bedrijventerrein voor. Er bevinden zich bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. Deze zijn op de kaart aangegeven met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw). Omdat hier sprake is van twee-aaneen gebouwde bedrijfswoningen is een extra aanduiding opgenomen om te regelen dat hier twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. In de algemene regeling is namelijk maar één bedrijfswoning toegestaan. In de zuidoostelijke hoek is geen sprake van bebouwing maar vindt wel opslag plaats van diverse goederen. Voor deze opslag is de gelijknamige aanduiding 'opslag' (op) opgenomen.

Het bedrijventerrein is nog niet zo lang geleden heringericht. Nieuwe bebouwing of uitbreiding zal daarom niet meer aan de orde zijn. Langs de randen is veel hoog opgaand groen aanwezig, waardoor de opslag en de loodsen aan het zicht zijn onttrokken. Er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

2.1.9 **(9) Bedrijventerrein Schoolstraat – Vrouwenpolder**

Het bedrijventerrein Schoolstraat is gelegen aan de zuidzijde van de kern Vrouwenpolder. Het bedrijventerrein wordt in noordelijke richting ontsloten door de Schoolstraat. Direct ten oosten van het bedrijventerrein bevindt zich de N59 die via de Zoekweg kan worden bereikt. Er is hierdoor sprake van een goede ontsluiting van het bedrijventerrein.

Op het bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit komt overeen met hetgeen in het provinciale beleid wordt toegestaan voor kleinschalige bedrijventerreinen. In paragraaf 4.1.5 is hier verder uitleg over gegeven. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.

Behalve bedrijven komen enkele andere functies op het bedrijventerrein voor. Er bevinden zich diverse bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. Deze zijn op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw). Het oude bestemmingsplan Vrouwenpolder Bedrijfsterrein Schoolstraat maakte per bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning mogelijk. Deze mogelijkheid is in dit bestemmingsplan gehandhaafd. Voor de situering van de bedrijfswoningen zijn dezelfde voorwaarden

uit het oude bestemmingsplan opgenomen, namelijk dat de bedrijfswoning moet zijn gelegen op een afstand van ten minste 110 meter uit de as van de Vrouwenpolderseweg. De mogelijkheid voor het bouwen op een afstand kleiner dan 110 meter is opnieuw in dit bestemmingsplan opgenomen, wanneer wordt aangetoond dat dit akoestisch mogelijk is. Voor de toegestane oppervlakte en maatvoering wordt aangesloten op de uniforme regeling die in dit nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veere worden opgenomen, namelijk ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³ (overigens maten die overeenkomen met de bestaande rechten).

Tussen de Schoolstraat en de N59 is op het bedrijventerrein is een autoschadeherstelbedrijf aanwezig, met een showroom voor de verkoop van auto's. Detailhandel wordt uitgesloten op het bedrijventerrein, maar het bedrijf is middels de aanduiding 'detailhandel volumineus' (dhv) alsnog toegestaan.

Op het bedrijventerrein is verder geen uitbreidingsruimte meer over. Aan de noordoost- en noordwestzijde is de bestemming Groen opgenomen. Hier bevindt zich betrekkelijk veel groen. Aan de zuidzijde grenst de bedrijfsbestemming meteen aan het agrarische gebied. De Schoolstraat zelf, die door het bedrijventerrein heen loopt, heeft aan beide zijden van de weg veel groen. Langs deze weg is daarom de bestemming Groen opgenomen, om zo dit aanzicht te beschermen.

2.1.10 **(10) Bedrijventerrein Zanddijk Oost – Zanddijk**

Het bedrijventerrein Zanddijk Oost is gelegen ten zuiden van de kern Zanddijk. Het bedrijventerrein is gesitueerd tussen het kanaal en de Zanddijkseweg. De verschillende bedrijfspercelen worden aan de westzijde ontsloten door de Zanddijkseweg. In het noorden sluit het bedrijventerrein aan op de kern. Aan de zuidzijde en aan de overzijde van de Zanddijkseweg grenst het bedrijventerrein tegen het agrarische gebied aan.

Op het bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit komt overeen met hetgeen in het provinciale beleid wordt toegestaan voor kleinschalige bedrijventerreinen. In paragraaf 4.1.5 is hier verder uitleg over gegeven. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.

Behalve bedrijven bevindt zich hier één bestaande bedrijfswoning op het bedrijventerrein. Deze is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw). Het oude bestemmingsplan maakte per bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning mogelijk. Deze mogelijkheid is in dit bestemmingsplan gehandhaafd. Wel is een gebied aangegeven, waarbinnen de bedrijfswoningen gerealiseerd zouden mogen worden. Voor de toegestane oppervlakte en maatvoering wordt aangesloten op de uniforme regeling die in dit nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veere worden opgenomen, namelijk ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³.

Het meest noordelijke perceel is in gemeentelijk bezit en betreft hier een gemeentelijke opslagloods. Op het bedrijventerrein is nog een bouwperceel vrij, waar een bedrijf gerealiseerd kan worden. Langs het noordelijke perceel is een strook met hoog opgaand groen aanwezig. Hetzelfde geldt voor de Zanddijkseweg die een groen karakter heeft.

2.1.11 (11) Bedrijventerrein Zuidweg – Aagtekerke

Het bedrijventerrein Zuidweg is gelegen aan de zuidzijde van de kern Aagtekerke. Het bedrijventerrein wordt aan de westzijde ontsloten door de Zuidweg. In noordelijke richting sluit de weg aan op de Prelaatweg, in zuidelijke richting op de Koekoeksweg. Aan de overzijde van de Zuidweg, evenals aan de oostzijde van het bedrijventerrein bevinden zich agrarische gronden.

Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit komt overeen met hetgeen in het provinciale beleid wordt toegestaan voor kleinschalige bedrijventerreinen. In paragraaf 4.1.5 is hier verder uitleg over gegeven. Uitzondering wordt gevormd door de percelen aan de noordzijde. Een gedeelte van het perceel met de bedrijfsverzamelgebouwen op Zuidweg 3 krijgt maximaal milieucategorie 2 toegekend. Gelet op de nabijheid van woningbouw is het wenselijk dit als maximaal aan te houden. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.

Behalve bedrijven komen enkele andere functies op het bedrijventerrein voor. Er bevinden zich enkele bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. Deze zijn op de kaart aangegeven met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw). Op het bedrijventerrein is een garage aanwezig, met een showroom voor de verkoop van auto's. Detailhandel wordt in beginsel uitgesloten op het bedrijventerrein, maar dit is op specifieke percelen met de aanduiding 'detailhandel volumineus' (dhv) alsnog toegestaan.



Op dit bedrijventerrein is sprake van diverse ontwikkelingen. Voor deze ontwikkelingen is in juni 2008 de Visie Bedrijventerrein Zuidweg Aagtekerke opgesteld. Vervolgens is voor het terrein Zuidweg 3 de notitie Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Zuidweg 3 opgesteld (gemeente Veere, 30 juli 2010). Deze documenten zijn de onderlegger geweest voor de nu in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden. Er heeft evenwel een vertaling naar een haalbare situatie plaatsgevonden, daar niet alle voorstellen uit de bovenstaande documenten letterlijk inpasbaar zijn. Ook de afstemming met de omgeving diende een passende vertaling te krijgen in dit bestemmingsplan.

Op het perceel Zuidweg 3 worden een drietal bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk gemaakt. Hier was al een bedrijf aanwezig, maar dit terrein zal opnieuw worden ingericht. Daarnaast worden ter plaatse van Zuidweg 5 en Zuidweg 13 twee nieuwe bedrijfswoningen beoogd. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zijn voor de ontwikkeling van deze twee bedrijfswoningen diverse onderzoeken uitgevoerd, namelijk een bodemonderzoek, akoestisch onderzoek (verkeers- en bedrijfslawaai) en een onderzoek naar aanwezige flora en fauna. Deze onderzoeken staan verder uitgewerkt in hoofdstuk 4. Uit de gedane onderzoeken blijkt dat de beoogde bedrijfswoningen haalbaar zijn en geen nader onderzoek meer noodzakelijk is. De onderzoeken zijn opgenomen als bijlagen.

Evenwijdig aan de Zuidweg bevindt zich een gasleiding. Ter bescherming van deze leiding is, behalve de leiding, ook een belemmeringenstrook van 4 meter opgenomen aan weerszijden van de leiding. De leiding met de belemmeringenstrook is volledig gelegen binnen de bestemming 'Groen'. Binnen dit gebied mag niet zondermeer werkzaamheden worden uitgevoerd. In de regels staat beschreven wat wel en wat niet is toegestaan.

Binnen een afstand van 400 meter van het bedrijventerrein is een molen aanwezig. Molens en de bijbehorende molenbiotoop worden in Nederland beschermd. Bescherming vindt plaats door binnen een bepaald gebied een hoogte restrictie op te nemen. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.3.3 en in bijlage 1. De molenbiotoop valt over een ruim gedeelte van het bedrijventerreinen. Dit is met een gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding.

Aan de noordoostzijde van het bedrijventerrein is een gebied opgenomen met de bestemming Groen, ten behoeve van een groene overgang naar het naastgelegen agrarische gebied. Eveneens is de strook langs de Zuidweg als Groen bestemd. Omdat hier een gasleiding ligt die met een beschermingszone van 4 meter aan weerszijde beschermd wordt, is bebouwing hier niet toegestaan. De bestemming Groen draagt hier aan bij. Bij de ontwikkeling van de bedrijfsverzamelgebouwen wordt aan de noordzijde extra aandacht besteed aan een groene inrichting.

2.2 Ondergeschikte functies

2.2.1 **Bedrijfswoningen**

Binnen het bestemmingsplan zijn geen percelen aanwezig waarbij de hoofdfunctie gericht is op wonen. Op de bedrijventerreinen is dit ook niet gewenst. Het toestaan van burgerwoningen op de bedrijventerreinen brengen beperkingen met zich mee vanuit het milieuspoor, waardoor het gebruik van de bedrijfsgronden wordt beperkt. Daarnaast kan op deze locaties voor burgerwoningen ook geen goede woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Wel komen op diverse bedrijventerreinen bedrijfswoningen voor, of bestaan er binnen de oude bestemmingsplannen mogelijkheden voor de bouw van een bedrijfswoning, waarvan nog geen gebruik is gemaakt (planologisch recht). De bestaande bedrijfswoningen worden bewoond door de eigenaar van het bedrijf dat op hetzelfde perceel is gelegen. Voor bedrijfswoningen geldt vanuit het milieuspoor minder stringente regels dan bij burgerwoningen en is daarnaast ondergeschikt aan de hoofdfunctie, namelijk de bedrijfsvoering.

Bedrijfswoningen zijn binnen dit bestemmingsplan uitsluitend toegestaan op de locaties waar dit met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) of 'wonen' (w) is aangegeven. De aanduiding 'wonen' komt overigens alleen voor op het bedrijventerrein De Zompe (1). Deze locatie heeft een andere aanduiding gekregen, omdat hiermee het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijven wordt uitgesloten. Op het bedrijventerrein Prelaatweg (8) is sprake van twee bedrijfswoningen die aaneengebouwd zijn. Hiervoor is een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Op alle andere locaties is maximaal één woning toegestaan.

2.2.2 Kantoren

Op bedrijventerreinen zijn zelfstandige kantoren in principe niet gewenst en daarom ook niet toegestaan binnen de bestemming Bedrijf. Dit wordt gedaan om het karakter van de bedrijventerreinen te kunnen behouden. Op een aantal bedrijventerreinen komt een kantoor echter wel voor. Op die locaties is een aanduiding 'kantoor (k) opgenomen. De aanduiding komt voor op de bedrijventerreinen De Zompe (1) en Karreveld (2).

2.2.3 Detailhandel

Net zoals bij kantoren is zelfstandige detailhandel op bedrijventerreinen niet gewenst. Deze worden in de regels dan ook uitgesloten. Wel is het toegestaan om ondergeschikt aan de bedrijfsvoering, eigen geproduceerde producten te verkopen. Uitzondering wordt gemaakt voor detailhandel in volumineuze goederen. De verkoop van dergelijke goederen passen vanwege de grootschaligheid vaak niet in de woonomgeving en dienen uit te wijken naar de periferie van de kern, vaak op bedrijventerreinen. Op diverse bedrijventerreinen is hier sprake van. Deze locaties zijn opgenomen met de aanduiding 'detailhandel volumineus (dhv). Deze aanduiding komt voor op de bedrijventerreinen De Zompe (1), Karreveld (2), Molenweg (4), Oude Zandweg (6), Schoolstraat (9) en Zuidweg (11).

2.3 Sport

Op twee bedrijventerreinen komen gebruiksfuncties voor die onderbracht zijn onder de bestemming Sport. Het gaat hier om een schietbaan op het bedrijventerrein Meliskerke (3) en Oude Zandweg (6). Daarnaast bevindt zich op het bedrijventerrein Oude Zandweg (6) een verenigingsgebouw ten behoeve van de duivensport. Omdat in beide gevallen sprake is van een nogal specifiek gebruik, zijn deze functies met functieaanduidingen op de verbeelding opgenomen. Op de betreffende locaties zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van sport – schietbaan' (ss-sb) en 'specifieke vorm van sport – duivenvereniging (ss-dv) opgenomen.

2.4 Verkeer en parkeren

Op ieder bedrijventerrein is een verkeersstructuur aanwezig. De hoofdinfrastructuur van de bedrijventerreinen is ook als zodanig bestemd middels de bestemming 'Verkeer'. Wegen die niet tot de hoofdinfrastructuur behoren zijn niet als verkeer bestemd. Deze wegen, waaronder langzame verkeersverbindingen, vallen binnen de andere bestemmingen.

2.5 Groen en water

Een belangrijke kernkwaliteit van de bedrijventerreinen binnen de gemeente Veere is de groene inpassing van de terreinen. Hierdoor zijn de terreinen grotendeels aan het zicht onttrokken en doen de bedrijventerreinen geen afbreuk aan de groene omgeving. De groene inpassing brengt een bepaalde beeldkwaliteit met zich mee, dat de gemeente ook zeer wenselijk vindt bij de bedrijventerreinen. Om de groene uitstraling te behouden zijn daar waar mogelijk de groenstroken als zodanig bestemd. Niet al het groen dat op de bedrijventerreinen voorkomt is als zodanig bestemd. Binnen de andere bestemmingen is dit in de bestemmingsregels als toegestaan gebruik genoemd.

Op sommige bedrijventerreinen zijn doorlopende en structuurbepalende watergangen aanwezig. Deze watergangen zijn opgenomen op de plankaart met de bestemming 'Water'.

Langs de noordgrens van Karreveld is een persleiding gelegen. Deze persleiding is van groot belang voor de afvoer van vuilwater van het gebied Walcheren richting de RWZI Ritthem. De persleiding heeft een diameter van 600 mm. Een eventuele beschadiging van deze leiding is niet eenvoudig te verhelpen, vanwege het type leiding en het materiaalgebruik. Op verzoek van het Waterschap Scheldestromen wordt deze persleiding bestemd met een dubbelbestemming Leiding – Riool.

hoofdstuk 3 Planologisch kader

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven in de invloed van het van toepassing zijnde beleid ten opzichte van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. Er wordt inzicht gegeven in de beleidsstukken op verschillende niveaus. Allereerst wordt het relevante nationale beleid benoemd. Vervolgens wordt het provinciale en regionale beleid beschreven en tot slot de relevante gemeentelijke beleidsstukken.

3.1 Het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen

3.1.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen

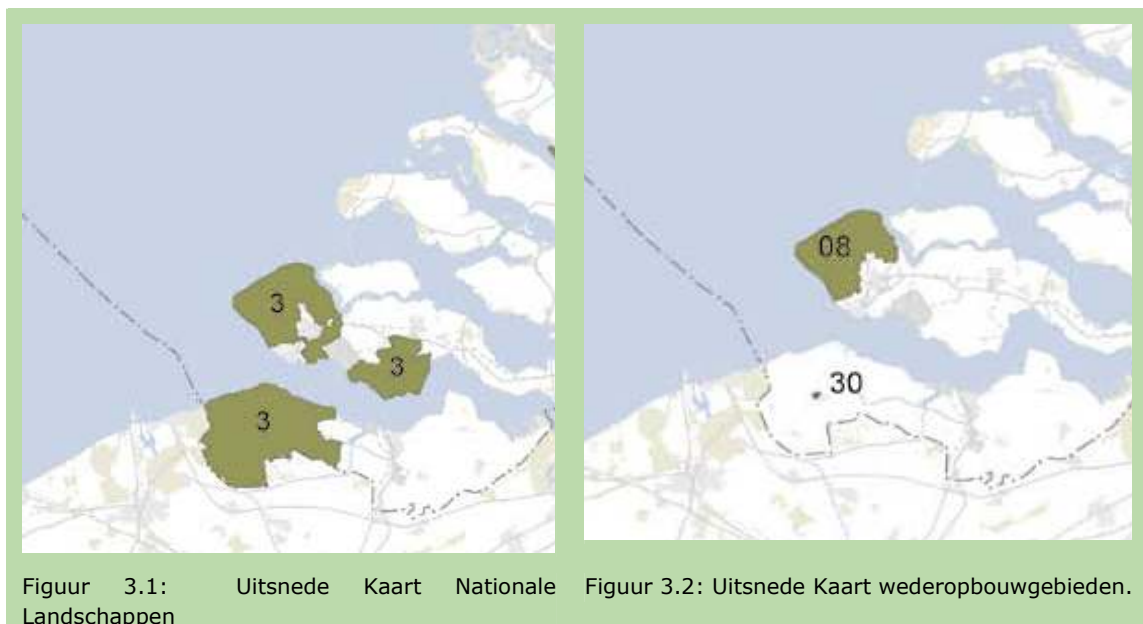
Nederland moet concurreren en daarnaast bereikbaar, leefbaar en veilig zijn, dat is het streven van het rijk. Het rijk voorziet dit door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarbinnen de mainports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- ▶ Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- ▶ Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
- ▶ Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

Net zoals in de Nota Ruimte staat in de SVIR Walcheren als onderdeel aangegeven van het Nationaal Landschap Zuid-West Nederland, zie figuur 3.1. In de SVIR wordt aangegeven dat beleid ten aanzien van Nationale Landschappen aan de Provincies wordt overgelaten. Wel is opgenomen dat het rijk grootschalige bedrijventerreinen in Nationale Landschappen als Walcheren wil tegengaan.

Daarnaast staat Walcheren als Landelijk Gebied aangegeven op de kaart Wederopbouwgebieden. In de Visie erfgoed en ruimte, worden de kernkwaliteiten

van deze gebieden toegelicht. Het rijk zet in op bestuurlijke afspraken met gemeenten over een ontwikkelingsgerichte bescherming in bestemmingsplannen van deze wederopbouwgebieden.



Figuur 3.1: Uitsnede Kaart Nationale Landschappen
Figuur 3.2: Uitsnede Kaart wederopbouwgebieden.

Conclusie

Aan de ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen wordt in het onderhavig bestemmingsplan voldaan. Specifiek beleid ten aanzien van bedrijventerreinen is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet opgenomen. Dit is gedecentraliseerd naar de Provincie.

Visie erfgoed en ruimte

De gemoderniseerde monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht en benut de instrumenten van ruimtelijke ordening. De Visie erfgoed en ruimte geeft aan hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Het doel van deze visie is tweeledig. In de eerste plaats maakt het rijk duidelijk welke belangen hij in de gebiedsgerichte erfgoedzorg zelf behartigt, welke prioriteiten hij stelt en hoe hij wil samenwerken met publieke en private partijen. In de tweede plaats legt het rijk met deze visie een basis voor een gedeeld referentiekader voor gebiedsgericht erfgoedbeheer. Zo'n kader is nodig om effectieve samenwerking mogelijk te maken tussen overheden onderling en tussen overheid en particulier initiatief.

Het rijk kiest voor 5 prioriteiten in het gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

Het rijk faciliteert de wederopbouwopgaven, maar de uitvoerende taak ligt bij de provincies en gemeenten. In het bestemmingsplan dient een integrale afweging van

belangen gemaakt te worden en erfgoedbelangen moeten daar onderdeel van uit maken.

Walcheren is een van de 30 aangewezen wederopbouwgebieden. Als kwaliteiten worden genoemd:

- ▶ reconstructie van grootschalig geïnuundeerd gebied, met centraal open gebied en perifere besloten zones;
- ▶ herstelde landgoederen en bospartijen, beplanting, deels met coulissekarakter;
- ▶ gemengd voorkomen van oude bebouwing en wederopbouw.

Doelstelling van het rijk is dat de periode 1940-1965 in de toekomstige inrichting van Nederland herkenbaar aanwezig blijft op gebiedsniveau. Ondanks – of misschien ook dankzij – de massale en soms nietsontziende ontwikkelingen, zijn er in deze periode veel ideeënrijke, innovatieve en ongekennde ontwerpen gerealiseerd, zowel bij stedelijk herstel en uitbreiding als bij de herinrichting van het landelijk gebied en de aanwinst van nieuw land. De bijzondere eigenschappen van deze gebieden verdienen meer publieke aandacht en de meest bijzondere gebieden een publieke bescherming.

Conclusie

In het onderhavige bestemmingsplan wordt daar waar mogelijk rekening gehouden met de Visie. De beperkte ontwikkelingen hebben geen invloed op de werking van de visie. Daarnaast maken de bedrijventerreinen geen onderdeel uit van de benoemde kernkwaliteiten.

AMvB Ruimte

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd. De regelgeving in de AMvB Ruimte is gebaseerd op de SVIR. De AMvB Ruimte is op 30 december 2011 in afgeslankte vorm in werking getreden.

De AMvB Ruimte heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit de AMvB Ruimte moeten worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

In de AMvB staat aangegeven dat het kustgebied van Veere, zoals het gehele kustgebied in Nederland, tot het kustfundament van Nederland hoort. Verschillende bedrijventerreinen grenzen aan het kustfundament, maar bevinden zich er niet binnen. Voor gebieden tegen het kustfundament geldt het volgende: In het bebouwde deel van het stedelijk gebied, dat wil zeggen de kustplaatsen en de al dan niet voormalige haven- en industriegebieden, zijn ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan voor zover deze de veiligheid van de waterkering niet aantasten en niet in strijd zijn met andere wettelijke kaders. Andere raakvlakken heeft het onderliggende bestemmingsplan niet met de AMvB Ruimte.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006 -2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe de provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000). Daarnaast zijn alle streekplanherzieningen en – uitwerkingen in het omgevingsplan opgenomen. Het omgevingsplan is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. Plannen van de provincie, van andere overheden en van andere organisaties moeten voldoen aan de beleidsvarianten zoals die in het Omgevingsplan zijn vastgelegd. Voor de gemeenten is een belangrijke rol weggelegd bij de handhaving van het beleid, met name via het instrument van bestemmingsplannen en milieuhandhaving. In 2011 is de Provincie Zeeland begonnen met het opstellen van een nieuw Omgevingsplan, Omgevingsplan Zeeland 2012 -2018. In maart 2012 is het Ontwerp Omgevingsplan ter inzage gegaan. Wanneer het plan vastgesteld is wordt dat in deze paragraaf opgenomen. Een beschrijving van het Ontwerp Omgevingsplan is in de volgende paragraaf gegeven.

Wonen

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Ambities om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de (woon)consument, het realiseren van een gematigde bevolkingsgroei door het bevorderen van woonmigratie en de inzet op een wooneconomie maken het noodzakelijk dat overheden gunstige voorwaarden scheppen voor marktpartijen (incl. woningcorporaties) om te kunnen bouwen. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal. De provincie stuurt daarbij op het realiseren van de bouwopgaven als op belangrijke ruimtelijke doelstellingen, zoals zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling.

Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn gebieden die bestemd zijn voor de vestiging van bedrijven. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt gezocht naar een locatie met een goede ontsluiting nabij afzetgebieden en arbeidsmarkt en op voldoende afstand tot bijvoorbeeld woongebieden. Het terrein wordt vervolgens in opdracht van een gemeente of ontwikkelaar geschikt gemaakt voor bedrijfsactiviteiten (nutsvoorzieningen, bochtstralen, parkeerplaatsen, etc.) en verkaveld uitgegeven aan geïnteresseerden. Bedrijventerreinen worden gezien als een randvoorwaarde voor economische ontwikkeling. Hierbij spelen twee aspecten een rol, de kwantiteit en de kwaliteit:

- ▶ Kwantiteit is belangrijk omdat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor nieuwvestiging, uitplaatsing of uitbreiding van bestaande bedrijven;
- ▶ Kwaliteit van bedrijventerreinen slaat op het kwaliteitsprofiel van het terrein, waarbij uitstraling en speciale voorzieningen belangrijk zijn. Verder heeft het betrekking op beleidsdoelen rond duurzaam ruimtegebruik, landschappelijke inpassing, parkmanagement en milieudoelstellingen.

De economische kansen en knelpunten verschillen per sector en ook de relatie met de fysieke leefomgeving is bij elke sector verschillend. De doelstelling ten aanzien van bedrijventerreinen is het in kwantitatief en kwalitatief opzicht optimaliseren van vraag en aanbod van bedrijventerreinen (exclusief zeehaventerreinen) in Zeeland. In het verlengde hiervan kunnen de volgende operationele doelstellingen worden onderscheiden:

- ▶ Ontwikkeling van bedrijventerreinen vindt, zoveel mogelijk, geconcentreerd plaats in de stedelijke ontwikkelingszones;
- ▶ Bieden van voldoende ruimte voor economische dynamiek aansluitend op het door de markt gewenste kwaliteitsprofiel;
- ▶ Bevorderen van duurzaam en intensief gebruik van de ruimte;
- ▶ Bevorderen van herstructurering en revitalisering van bedrijventerreinen.

Nationaal landschap

Zeeland heeft bijzondere kwaliteiten. Hiervoor is landelijke erkenning; in de Nota Ruimte en SVIR is een aantal nationale landschappen aangewezen die 'internationaal zeldzaam dan wel uniek zijn of die kenmerkend zijn voor Nederland'. Eén van deze gebieden is Zuidwest Zeeland, wat bestaat uit de onderdelen Walcheren, West Zeeuws-Vlaanderen en de Zak van Zuid- Beveland. Het doel van de provincie is, samen met het rijk, regionale overheden en belangengroepen, de kwaliteiten van het nationaal landschap te versterken. Voor het nationaal landschap is daarvoor een uitvoeringsprogramma opgesteld, Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zeeland medio juli 2006, waarin aandacht wordt besteed aan behoud en ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, natuur, landschap, cultuurhistorie, toerisme en recreatie. Rijk en provincie helpen actief mee bij projecten die de kernkwaliteiten versterken door een aantal daarvan financieel te ondersteunen.

Het beleid is niet alleen gericht op ontwikkeling van de kernkwaliteiten, maar nadrukkelijk ook op het optimaal benutten van de kansen die dit biedt voor recreatie en toerisme. Ook in andere opzichten moet het nationaal landschap zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen, want ook het landschap is zeer gebaat bij een goed functionerend en een vitaal platteland. Ook deze aspecten zullen in het uitvoeringsprogramma aan bod komen. De provincie heeft de kernkwaliteiten en globale begrenzing nader uitgewerkt. In het omgevingsplan is ook specifiek beleid op het gebied van wonen en werken in het nationaal landschap opgenomen:

- ▶ Wonen in het nationaal landschap: uitgangspunt voor het te voeren beleid is het realiseren van de hoofddoelstelling van het concept nationale landschappen: het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten van de betreffende gebieden. De ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de aard en schaal van het landschap en de kernkwaliteiten van het gebied;
- ▶ Werken in het nationaal landschap: ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat geldt ook voor bedrijventerreinen, waarbij landschappelijke overwegingen bepalend zijn voor de locatiekeuze. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn hierbij bepalende factoren. Binnen deze randvoorwaarden dient binnen het nationaal landschap Zuidwest Zeeland voldoende capaciteit beschikbaar te zijn voor een gezonde economische ontwikkeling van het bedrijfsleven, waarbij rekening wordt gehouden met de in het verleden gemaakte afspraken.

Conclusie

Binnen het plangebied is sprake van enkele ontwikkelingen. Bij het bedrijventerrein De Zompe (1) wordt een uitbreiding van het bedrijventerrein beoogd. Met de uitbreiding wordt de ruimtelijke contour van het bedrijventerrein afgerond. Doordat de uitbreiding, net zoals de rest van het bedrijventerrein, met groen wordt omringd, is er sprake van behoud van de ruimtelijke kernkwaliteit. Andere ontwikkelingen vinden plaats op het bedrijventerrein Zuidweg (11). Hier wordt op een reeds bebouwd perceel nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd. In het bijbehorende stedenbouwkundige plan is duidelijk rekening gehouden met een groene inpassing van het perceel. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Tot slot worden twee nieuwe bedrijfswoningen beoogd. De Zuidweg kenmerkt zich al als een weg waaraan gemengd wonen en bedrijvigheid voorkomt. Door de komst van de bedrijfswoningen wordt geen afbreuk gedaan aan het landschap. Lettende hierop is het bestemmingsplan niet in strijd met het Omgevingsplan. Bij toekomstige herstructureringsopgave en ontwikkelingen dient het Omgevingsplan geraadpleegd te worden.

Ontwerp Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018: Krachtig Zeeland

Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De provincie zal als stuwende kracht werken om die slag te maken. Dat betekent inzetten op de sterke economische sectoren, bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en behoud en versterken van de kwaliteit van water en landelijk gebied. Het provinciaal omgevingsplan geeft invulling aan een groot deel van deze doelstellingen door ruimte te bieden voor economische vernieuwing en ontwikkeling van Zeeland en te zorgen voor een veilige en gezonde leef- en werkomgeving, tegen de achtergrond van veranderingen in rijksbeleid, bevolkingsontwikkeling en klimaat. In het Omgevingsplan is specifiek beleid met betrekking tot bedrijventerreinen opgenomen.

Bedrijventerreinen

Voor de steden en regio's is het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen van groot belang. In 2018 is er voldoende aanbod aan goed ontsloten bedrijventerreinen en kantoorlocaties om de economische dynamiek optimaal te dienen. Er is geen structureel overaanbod en door herstructurering sluit de kwaliteit van bedrijventerreinen goed aan bij wensen en kansen uit de markt. Terreinen voegen zich goed in de (landschappelijke) omgeving. De Provincie Zeeland bevordert optimale afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, herstructurering van bestaande terreinen, zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en goede bereikbaarheid. Hiervoor wordt de duurzaamheidsladder gehanteerd. Deze doelstellingen staan uitgebreid beschreven in het omgevingsplan.

De provincie stelt de volgende acties met betrekking tot bedrijventerreinen:

- ▶ Regionale planning en afstemming;
- ▶ Kwaliteitsverbetering bedrijventerreinen;
- ▶ Uitwerking regionaal kwaliteitsnet goederenvervoer in relatie tot bedrijventerreinen;
- ▶ Biedt ruimte voor nieuwe grootschalige zelfstandige kantoren in de stationslocaties en binnensteden in het Stedennetwerk Zeeland.
- ▶ Stimulering en bescherming binnenhavens en laad- en loslocaties.

Conclusie

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn getoetst aan het Provinciale beleid. De kleinschalige uitbreiding en herstructurering passen binnen het beleid van de Provincie, waardoor het toekomstige Omgevingsplan derhalve geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Provinciale Verordening ruimte

In juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) in werking getreden ter vervanging van de "goedkeuring van bestemmingsplannen", zoals dat was opgenomen onder de oude WRO. Met de verordening maakt de provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen,

zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland gaat artikel 2.18 over bedrijventerreinen. Hierin is gesteld dat buiten de nu tot bedrijf bestemde gronden geen nieuwe bedrijven mogelijk worden gemaakt. Dit geldt echter niet als de ontwikkeling past binnen de door GS reeds vastgestelde of vast te stellen bedrijventerreinprogramma's. Met de ruimtelijke afronding van het bestaande bedrijventerrein De Zompe is reeds rekening gehouden. Ter plaatse van het perceel Zuidweg 3, op het bedrijventerrein Zuidweg, is sprake van een herontwikkeling van reeds als Bedrijf bestemd gebied.

Specifiek over bedrijfswoningen is in de Verordening Ruimte niets opgenomen. Bij het beleid met betrekking tot het toestaan van bedrijfswoningen wordt aangesloten op het volgende uitgangspunt: Woningen worden op zijn hoogst toegestaan op en aansluitend aan het bestaande bebouwd gebied. Bedrijfswoningen worden op specifieke plekken toegestaan binnen het plangebied. Langs de Zuidweg worden twee nieuwe bedrijfswoningen beoogd. Het bedrijventerrein Zuidweg is beperkt in omvang en grenst daarnaast direct aan de kom Aagtekerke, waardoor het valt binnen het bestaand bebouwd gebied.

Conclusie

Lettende op het voorgaande staat de provinciale verordening de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan niet in de weg.

(Ontwerp) Provinciale Verordening ruimte

Omdat de provincie Zeeland bezig is met het vernieuwen van haar Omgevingsplan, wordt ook de Verordening ruimte vernieuwd. Deze Verordening komt in hoofdlijnen overeen met de oude Verordening, maar is aangepast aan de nieuwe beleidsuitgangspunten uit het Omgevingsplan. Met betrekking tot bedrijventerreinen zijn regels opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening.

In de Verordening de volgende regel opgenomen met betrekking tot uitbreiding op kleinschalige bedrijventerreinen:

- ▶ 'In een bestemmingsplan wordt uitbreiding van op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaande kleinschalige bedrijventerreinen niet toegelaten, tenzij in de toelichting aannemelijk wordt gemaakt dat sprake is van een beperkte afronding waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert'.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt een kleinschalige uitbreiding van bedrijventerrein De Zompe mogelijk. Er is sprake van een beperkte afronding van het bedrijventerrein waarbij de ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast. Daarnaast zijn er in de Verordening Ruimte regels opgenomen ter bescherming van Molens. In het bestemmingsplan zijn meerde molenbiotopen opgenomen ter bescherming van deze Molens. Overige raakvlakken heeft het bestemmingsplan niet met het Ontwerp Provinciale Verordening ruimte. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de toekomstige Verordening ruimte.

Verevening (handreiking verevening 2010)

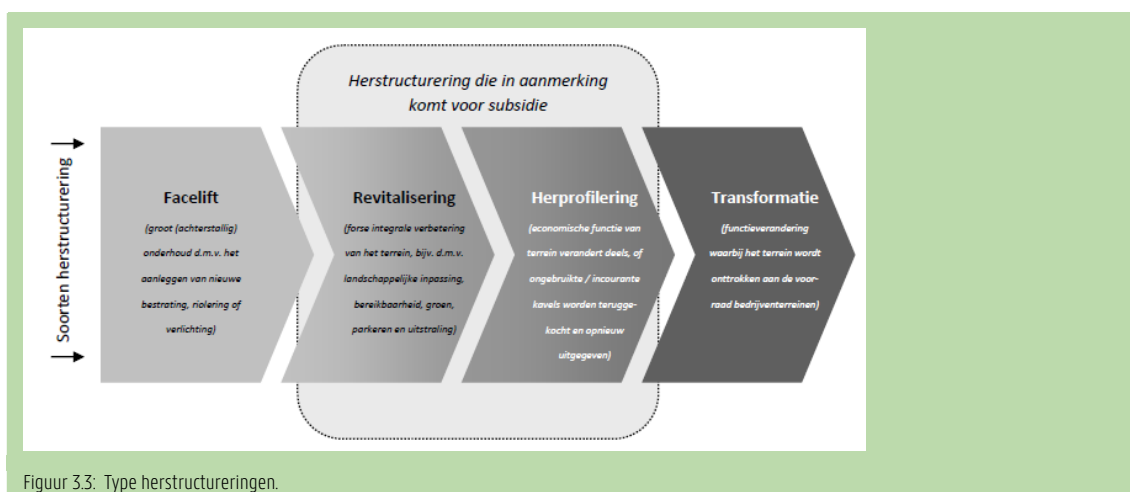
Het principe van verevening is van toepassing bij de ontwikkeling van nieuwe en uitbreiding van bestaande rode functies op locaties die tot dan toe een andere bestemming hadden. Ter plaatse van de Zuidweg is sprake van een bestemmingswijziging van Agrarisch naar Bedrijf. Echter, voor deze locaties is op

de kaart van verevening al rekening mee gehouden. Voor deze gronden is het vereveningsprincipe niet van toepassing. Verevening voor de uitbreiding van De Zompe is eveneens niet aan de orde. Verevening is niet van toepassing voor uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen die onderdeel uitmaken van regionale bedrijventerreinenprogramma's.

Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen Zeeland

Bedrijventerreinen vervullen een belangrijke functie voor de (regionale) economie, maar zijn steeds vaker middelpunt van kritiek. Ze zouden onnodig veel worden gepland, onnodig veel ruimte innemen en vaak bedrijven huisvesten waarvoor deze terreinen niet zijn bedoeld. Veroudering speelt hierbij een belangrijke rol: omdat veel terreinen verouderd zijn, willen bedrijven verhuizen naar nieuwe. En het aanleggen van nieuwe terreinen is voor beheerders (vaak gemeenten) goedkoper en eenvoudiger dan herstructurering van verouderde terreinen.

Hiermee is de cirkel rond: door de moeizame aanpak van verouderde terreinen worden meer nieuwe terreinen aangelegd op waardevolle open plekken in het landschap. En dat raakt de kern van het tweesporenbeleid van de provincie Zeeland: een (economisch) dynamisch én (landschappelijk) aantrekkelijk Zeeland. Het herstructureringsprogramma is een uitwerking van het beleid zoals opgenomen in het omgevingsplan.



Figuur 3.3: Type herstructureringen.

Herstructurering kan plaatsvinden op 4 manieren, deze staan in figuur 3.1 weergegeven. De herstructureringsopgave in Zeeland komt uit op ca. 492 ha. Bruto verouderd bedrijventerrein, op een totaal areaal van 2300 ha. In het herstructureringsgamma staan een aantal bedrijventerreinen aangegeven waar herstructurering noodzaak is, geen van de bedrijventerreinen in het onderhavige bestemmingsplan behoort tot die groep. Wel is aan de hand van het herstructureringsprogramma een gebiedsgerichte aanpak opgesteld voor Walcheren, zie 3.4.1.

Conclusie

In het programma staan richtlijnen voor herstructurering van bedrijventerreinen, gepaard met enkele gebiedsgerichte aanpakken. Een van deze gebiedsgerichte aanpakken is bestemd voor Walcheren, waarbij meer specifiek voor de bedrijventerreinen op Walcheren beleid wordt voorgeschreven. Deze gebiedsgerichte aanpak is verwerkt in de volgende paragraaf. Mochten er in de toekomst herstructureringsopgaven binnen het plangebied zijn dan kan het herstructureringsprogramma en bijbehorende richtlijnen geraadpleegd worden.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionaal bedrijventerreinprogramma Walcheren 2010 – 2016

Voor een gezonde ontwikkeling van de Zeeuwse economie is voldoende ruimte voor economische functies een belangrijke voorwaarde. De Walcherse gemeenten en de provincie Zeeland hechten in dat kader belang aan een gezonde Zeeuwse bedrijventerreinenmarkt. Dit komt enerzijds neer op het vraaggericht ontwikkelen van voldoende ruimte (kwantitatief) voor nieuwvestiging, verplaatsing of uitbreiding van bedrijven. Anderzijds dient het aanbod aan terreinen niet te ruim te zijn, omdat op deze wijze de drijfveer voor herstructurering en (daarmee) de prikkel voor zorgvuldig ruimtegebruik ontbreekt. Verder dient deze ruimte voor bedrijvigheid in kwalitatief opzicht in orde te zijn, dat wil zeggen dat het profiel en de locatie van deze terreinen moeten beantwoorden aan de eisen die het bedrijfsleven daaraan stelt.

In het beleidsstuk worden de bedrijventerreinen binnen de gemeente aangemerkt als kleinschalige bedrijventerreinen, waarbij enkele bedrijventerreinen binnen de gemeente Veere zelfs buiten beschouwing zijn gelaten. Van al deze terreinen is alleen voor bedrijventerrein Oude Zandweg (6), te Westkapelle een herstructureringsopgave aangegeven.

Over de herstructurering van het bedrijventerrein in Westkapelle wordt het volgende beschreven. Oude Zandweg is een (economisch en ruimtelijk) verouderd terrein dat voor een deel de functie als bedrijventerrein verloren heeft. Het terrein doet bovendien, door ligging en uitstraling, afbreuk aan de beeldkwaliteit van de omgeving. Revitalisering is dan ook gewenst. In maart 2003 is in opdracht van de gemeente en plan van aanpak (voor revitalisering van 2 ha bedrijventerrein, verbetering kwaliteit openbare ruimte en landschappelijke inpassing) laten opstellen. Voor planuitvoering was een totaal investering van €960.000, (excl. verbetering van de terreinontsluiting) nodig. Een verzoek om in het tekort TIPP subsidie te krijgen strandde. Tevens bleek het draagvlak onder de ondernemers/de eigenaren van gronden en gebouwen niet groot. Daarom is destijds van uitvoering van het plan afgezien. Het terrein zal in de komende jaren wel worden aangepakt, met in eerste instantie 0,6 ha. herstructurering met een ruimtewinst van 0,24 hectare. Voor de langere termijn ligt transformatie van het bedrijventerrein naar een combinatiebestemming (natuur, wonen en recreatie) wellicht voor de hand.

Voor het bedrijventerrein De Zompe (1) is aangegeven dat hier een afronding van het bedrijventerrein kan plaatsvinden. Hierin wordt voorgesteld om aan de noordoostzijde een kleine uitbreiding van 2 ha te realiseren. Deze gaat dan gepaard met een forse landschappelijke inpassing richting het buitengebied als richting het dorp. De bestemmingslegging die in dit bestemmingsplan voor dit gebied is opgenomen, is daarmee in overeenstemming.

Om de kwaliteit op alle bedrijventerreinen hoog te houden en veroudering en achteruitgang proberen te voorkomen zijn er een aantal kwaliteitsdoelstellingen gesteld:

- ▶ Zo veel mogelijk segmentering / typologie toepassen.
- ▶ Intensief ruimtegebruik.
- ▶ Bevorderen zorgvuldiger ruimtegebruik en de SER-ladder.
- ▶ Parkmanagement en beheer.
- ▶ Goede landschappelijke inpassing en kwaliteit.
- ▶ Het opstellen van een gronduitgifte protocol en het hanteren van marktconforme prijzen.

Conclusie

De aangegeven herstructureringsopgave voor bedrijventerreinen Westkapelle wordt in het bestemmingsplan niet meegenomen omdat de planvorming nog niet voldoende uitgekristalliseerd is. Deze opgave staat voor de toekomst gepland. Dit bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het bedrijventerrein De Zompe mogelijk zoals is opgenomen in het Regionaal Bedrijventerreinprogramma Walcheren. Dit bestemmingsplan geeft hiermee verdere invulling aan het gevormde beleid. Derhalve is het bestemmingsplan niet in strijd met het bedrijventerreinprogramma Walcheren.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gemeente

Het is van belang dat Veere een aantrekkelijke gemeente blijft. Het kapitale landschap is hierin allesbepalend. De kust, het open middengebied en de veelzijdige kernen zijn het gouden ei van de gemeente en hebben een enorme aantrekkingskracht. De gemeente wil dit behouden en daar waar mogelijk versterken, net als de leefbaarheid, het aantrekkelijk woonklimaat, gastvrijheid en het ondernemerschap.

Er staan 4 uitgangspunten aan de basis van de Structuurvisie:

- ▶ De bestaande kwaliteiten van de gemeente: Het kapitale landschap is bepalend voor de Veerse kwaliteit. Dit landschap bestaat uit de kustzone, het middengebied en haar buurtschappen en de dertien kernen;
- ▶ Duurzaamheid: Klimaatverandering, luchtvervuiling en uitputting van natuurlijke hulpbronnen hebben negatieve gevolgen voor de natuur en gezondheid. Dit dwingt ons verantwoordelijkheid te nemen en te kiezen voor een bewuste, duurzame manier van leven die geen negatieve invloed heeft op het leven van toekomstige generaties;
- ▶ Zuinig ruimtegebruik wat betreft de ruimtelijke opgave: Dit betekent dat er richting wordt gegeven aan de herontwikkeling van de bestaande voorraad woningen, bedrijfsruimten, voormalige agrarische bebouwing en recreatieparken. Deze worden hergebruikt en verbeterd door middel van herstructurering, vernieuwing, aanpassing of transformatie. Dit maakt een kwaliteitsslag mogelijk zonder dat dit ten koste gaat van het landschap en daagt uit tot het zoeken naar innovatieve oplossingen om bestaande plekken integraal te verbeteren en te versterken;
- ▶ Integrale structuurversterking wat betreft de functionele opgave: Integrale structuurversterking gaat over het leggen van duurzame combinaties tussen verschillende functies:
 - Bestaand multifunctioneel (ruimte)gebruik te versterken, zoals bijvoorbeeld in de kustzone;
 - De oplossingen voor de opgaven bovensectoraal te zoeken;
 - Nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken waar bijvoorbeeld de veeleisende toerist of de starter op de woningmarkt mee verleid kan worden;
 - Partijen in Veere en daarbuiten (markt, overheden, bewoners, ondernemers en organisaties) stimuleren tot samenwerking om met elkaar de opgaven waar de gemeente voor staat aan te gaan.

Bedrijven

De gemeente Veere heeft drie grote bedrijventerreinen. Karreveld in Koudekerke, Oude Zandweg in Westkapelle en de Zompe in Serooskerke. Zoutelande, Meliskerke, Aagtekerke, Vrouwenpolder en Veere hebben een klein bedrijventerrein. Daarnaast heeft vrijwel elke kern nog verschillende grote en minder grote bedrijfsvestigingen (midden- en kleinbedrijf) zonder dat deze een

concentratie vormen. Op de bedrijventerreinen zijn verschillende sectoren vertegenwoordigd. Het gaat onder meer om bouwnijverheid, groothandel, transport, communicatie, industrie en dienstverlening. Hoewel het werkgelegenheidsaandeel van ieder van deze sectoren over het algemeen (ver) achter blijft bij toerisme, landbouw en detailhandel is het totale aandeel van deze sectoren toch goed voor ruim 20% van de werkgelegenheid

Veere kent circa 3 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerrein Karreveld. Gelet op de gemiddelde uitgifte in de periode 2005-2008 kan Veere hiermee nog een aantal jaren vooruit. Naar verwachting is het tot 2020 niet noodzakelijk nieuwe uitleglocaties voor bedrijventerreinen aan te wijzen en of te ontwikkelen. Zeker gezien het huidige economische tij en vergrijzing, ligt er bovendien geen kwantitatieve opgave, maar voor de drie grote bedrijventerreinen ligt er een kwalitatieve opgave:

- ▶ De Zompe dient in te zetten op kwaliteitsverbetering ten aanzien van veiligheid, bereikbaarheid en uitstraling. Het terrein moet landschappelijk en ruimtelijk worden afgerond. Deze ontwikkeling wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door de uitbreiding aan de noordoostzijde van dit deelgebied. Door de groene inpassing van de uitbreiding is het bedrijventerrein landschappelijk en ruimtelijk afgerond.
- ▶ Bedrijventerrein Karreveld heeft een vergelijkbare opgave als de Zompe. Ook dit terrein moet ruimtelijk en landschappelijk worden afgerond en daarmee een kwaliteitsslag maken.
- ▶ De Oude Zandweg is een verouderd bedrijventerrein. Hier ligt een opgave die zich (op termijn) richt op herstructurering en transformatie. Gedacht kan worden aan een meer multifunctioneel karakter, waarbij het bedrijventerrein deels wordt omgevormd tot woon-werkgebied in combinatie met natuur of recreatieve functies.

Sociaal economisch beleidsplan Veere 2003-2013

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

Het toerisme krijgt, als motor van de lokale economie, extra aandacht en ruime gelegenheid voor herstructurering. Aansluitend aan de bedrijven kan nieuwe natuur worden gelokaliseerd waarvoor overtollige landbouwgrond wordt gebruikt (met extensief natuurbeheer door de afgaande agrariër). Er ontstaat een sterke bundeling van promotie en marketing waardoor nieuwe product-marktcombinaties goed in de markt gezet kunnen worden, liefst op de Zeeuwse schaal. Vrijvallende slaappleatsen in de kernen (afbouw tweede woningen) worden zoveel mogelijk bij recreatiebedrijven of recreatieconcentraties gecompenseerd. Horeca en detailhandel moeten lokaal en in toeristische kernen (regionaal) in principe aan de behoefte kunnen voldoen.

hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren). Voor het overgrote deel van dit bestemmingsplan geldt dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en derhalve is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Op twee bedrijventerreinen is wel sprake van een ontwikkelingen die met dit plan worden vastgelegd. Het betreft het bedrijventerrein (1) De Zompe en het bedrijventerrein (11) Zuidweg.

Door de gemeente Veere zijn bodemkwaliteitskaarten opgesteld voor alle kernen en het buitengebied. Middels deze kaarten kan het historisch onderzoek plaatsvinden bij nieuwe ontwikkelingen. Onderstaand is dit voor de genoemde twee locaties gedaan.

(1) De Zompe

Voor het uitbreidingsgebied zijn geen specifieke gegevens bekend voor wat betreft de bodemkwaliteit. Er is derhalve voor de uitbreiding door IDDS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek met kenmerk 1205E408/DBI/rap1 is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport overgenomen.

Aan de hand van de resultaten van het bodemonderzoek is gebleken dat in de bovengrond plaatselijk sprake is van bijmengingen met bodemvreemd materiaal (sporen van puin en baksteen). Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De bovengrond is daarnaast niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, OCB's, PAK en minerale olie. In ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. Eveneens is de ondergrond niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie. De in de grondwater aangetoonde overschrijdingen zijn echter dermate gering dat aanvullend onderzoek, naar het voorkomen van deze

stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning, alsmede de voortzetting van het huidige bodemgebruik, worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

(11) Zuidweg

Ter plaatse van Zuidweg 5 zijn geen specifieke gegevens bekend voor wat betreft de bodemkwaliteit. Er is derhalve voor de uitbreiding door IDDS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om te bezien of de kwaliteit van de grond voldoende is voor het realiseren van een bedrijfswoning. Het onderzoek met kenmerk 1205E408/DBI/rap2 is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport overgenomen.

Aan de hand van de resultaten van het bodemonderzoek is gebleken dat in de grond plaatselijk sprake is van bijmengingen met bodemvreemd materiaal (sporen van puin). Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De grond is hooguit licht verontreinigd met lood en PAK, maar is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen en xylenen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie. De in de grondwater aangetoonde overschrijdingen zijn echter dermate gering dat aanvullend onderzoek, naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning, alsmede de voortzetting van het huidige bodemgebruik, worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

Ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijfsgebouw op het perceel Zuidweg 13 is in 2007 een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Bodemonderzoeker BV (projectnummer BOZ-6199, 11 juni 2007). In dit rapport is het volgende geconcludeerd: *"In de bovengrond zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden aangetoond. In de ondergrond is analytisch geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven de streefwaarde aangetoond. Ook in het grondwater komen geen verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden voor. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt door de Bodemonderzoeker BV geconcludeerd dat er geen restricties zijn voor de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie, realisering van de beoogde woningbouw. Bij de afvoer van grond dient rekening te worden gehouden met het Bouwstoffenbesluit"*.

Sinds dit onderzoek hebben er op het terrein geen verdachte, potentieel vervuulende werkzaamheden plaatsgevonden. Uitgaande van dit rapport en het gebruik van de gronden sindsdien, lijkt de bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Geluid

Wegverkeerslawaai

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt moet, zoals aangegeven in artikel 77 Wgh, bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

In het bestemmingsplan wordt op het bedrijventerrein (1) De Zompe woon-werklocaties mogelijk gemaakt. Lettende op de woonfunctie kunnen deze units worden aangemerkt als een bedrijfswoning en daarmee als geluidsgevoelige functie. Daarnaast wordt op het bedrijventerrein (11) Zuidweg twee nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt, namelijk twee bedrijfswoningen. In de Wet geluidhinder zijn zones langs wegen aangegeven die worden beschouwd als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zonebreedtes zijn zo bepaald dat buiten de zones over het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de situering binnen of buiten de bebouwde kom. Ter bepaling van de zonebreedte wordt onderstaande tabel gebruikt. Daarbij moet worden aangemerkt dat 30 km/h wettelijk gezien geen geluidszone kent.

Aantal rijstroken	Buitenstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
- of meer	- 600 m	- 350 m
- 3 of 4	- 400 m	- 350 m
- 1 of 2	- 250 m	- 200 m

Omdat de ontwikkelingen zijn gelegen binnen de zones van diverse wegen is een onderzoek naar wegverkeerslawaai van belang. Het door IDDS uitgevoerde onderzoek met het kenmerk 1205E408/DBI/rap4 is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Onderstaand zijn de conclusies uit de onderzoeken opgenomen.

(1) De Zompe

In de nabijheid van de vier bedrijfswoningen, die mogelijk worden gemaakt op de uitbreiding van het bedrijventerrein, bevinden zich de wegen Hondegemseweg en de Wilgenhoekweg (geen geluidszone). Uit het onderzoek naar de geluidbelastingen blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe bedrijfswoningen ten gevolge van het verkeer op de:

- ▶ Hondgemseweg ruim lager zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- ▶ Wilgenhoekweg varieert van circa 44 dB tot maximaal 52 dB, afhankelijk van de exacte bouwlocatie. Deze 30 km/h-weg is uitgezonderd van toetsing aan de Wet geluidhinder. In verband met een goede ruimtelijke ordening en een goed woonklimaat, is het aan te bevelen om bij de bepaling van de geluidwering van

de gevels rekening te houden met de bijdrage van deze weg, indien de woningen dicht op deze weg gerealiseerd worden (binnen 41 meter uit de weg-as).

(11) Zuidweg

In de nabijheid van de beoogde bedrijfswoningen aan de Zuidweg 5 en 13 bevinden zich de wegen Zuidweg, Ketellappersweg, Koekoeksweg en de Prelaatweg. Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe bedrijfswoningen ten gevolge van het verkeer op de:

- ▶ Zuidweg tussen de 44 dB en 49 dB varieert, afhankelijk van de exacte bouwlocatie. Om nieuwe woningen, die tussen de weg en de 48 dB-geluidcontour gepland zijn, te mogen realiseren moet de gemeente Veere hogere waarden voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting vanwege de Zuidweg vaststellen en vastleggen in het kadaster. Als de nieuwe woningen op minimaal 21 meter uit de weg-as van de Zuidweg gerealiseerd worden, kunnen de woningen gerealiseerd worden zonder vaststelling van een hogere waarde. De geluidbelasting is dan 48 dB of lager;
- ▶ Koekoeksweg, de Ketellappersweg en de Prelaatweg ruim lager zal zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Deze wegen vormen geen belemmering voor de realisatie van nieuwe woningen binnen de planlocatie.

Naar aanleiding van het bovenstaande is op de plankaart op locatie 11 – Zuidweg de locatie van de bedrijfswoningen zo gepositioneerd dat deze op een minimale afstand van 21 meter uit de weg-as van de Zuidweg worden gerealiseerd. Derhalve is het aanvragen van een hogere waarden niet noodzakelijk.

Bedrijfslawaai

De beoogde bedrijfswoningen aan de Zuidweg worden gerealiseerd op een bedrijventerrein waar al diverse bedrijven aanwezig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom gekeken naar de invloed van en de invloed naar omliggende bedrijven. Door Van Lienden is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting en heeft het kenmerk P12 61-rev.B.

Bij het uitvoeren van het onderzoek is rekening gehouden met de richtlijnen die voortkomen uit het gemeentelijk geluidsbeleid. Op basis van dit onderzoek valt te concluderen dat de realisatie van beide bedrijfswoningen akoestisch gezien haalbaar is, waarbij omliggende bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun bestaande bedrijfsmogelijkheden.

4.13 **Luchtkwaliteit**

Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende regels en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

In de algemene maatregel van bestuur Niet In Betekenende Mate (NIBM) en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op deze lijst staan onder andere bepaalde inrichtingen, kantoorprojecten en woningbouwprojecten en de grenswaarden waaronder deze projecten als NIBM worden aangemerkt. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk

kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De bijdrage van NIBM projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

De uitbreiding van het bestaand bedrijventerrein De Zompe (1) is van een beperkte omvang, waardoor geen sprake zal zijn van meer dan 3% effect op het jaargemiddelde NO₂ en PM₁₀. Eveneens zullen de twee nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Zuidweg (11) niet betekende mate invloed hebben op de luchtkwaliteit. Gelet hierop vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.1.4 Externe veiligheid

Transportroutes

Op grond van de provinciale risicokaart zijn wegen die zijn aangewezen als wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in of in de directe omgeving van de planlocatie niet aanwezig. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing.

De enige route voor gevaarlijke stoffen in en in de nabijheid van de gemeente Veere is de provinciale weg N57. Op grond van de risicokaart zijn geen waterwegen of spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. De bedrijventerreinen Schoolstraat (9) en de Zompe (11) zijn vlakbij de N57 gelegen. Alleen op het bedrijventerrein De Zompe (11) is sprake van een ontwikkeling, namelijk de uitbreiding van het bedrijventerrein, waarbij ook 4 woon-werkkavels worden mogelijk gemaakt. De dichtstbijzijnde afstand van de uitbreiding tot de N57 bedraagt 600 m. Gelet op de ruime afstand tot de weg is verder onderzoek naar dit aspect niet noodzakelijk. Voor wat betreft de Schoolstraat (9) wordt uitsluitend de bestaande situatie op kaart vastgelegd. Een onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Het Bevi verplicht gemeenten en provincies om bij besluiten in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening rekening te houden met externe veiligheid. In het Bevi zijn grens- en richtwaarden opgenomen voor het Plaatsgebonden Risico (PR). Er geldt een zogenaamde oriënterende waarde als referentie voor het Groepsrisico (GR). Op grond van art. 13, eerste lid van het Bevi moet in de toelichting op het betreffende besluit een verantwoording van het GroepsRisico (GR) worden opgenomen. Op de diverse bedrijventerreinen is geen sprake van Bevi-inrichtingen. Op één locatie is sprake van opslag van gevaarlijke stoffen. Dit betreft locatie (1) bedrijventerrein De Zompe. Hier bevindt zich Multimate bouwmarkt. In deze bouwmarkt wordt consumentenvuurwerk opgeslagen tot maximaal 10.000 kg. Opslag van vuurwerk wordt in principe niet toegestaan op de bedrijventerreinen binnen dit bestemmingsplan. Derhalve is voor deze locatie een aanduiding opgenomen om het gebruik alsnog toe te staan.

Kabels en leidingen

Voor buisleidingen is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. In het Bevb worden de plaatsgebonden risicocontouren en de verantwoording voor het groepsrisico gedefinieerd voor

buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In het Bevb is sprake van drie groepen buisleidingen te weten aardgasleidingen, vloeibare brandstof leidingen en de overige leidingen.

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontour (PR) van 10^{-6} is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Uit onze gegevens blijkt dat binnen het plangebied de onderhavige leiding geen PR overschrijding kennen. Met andere woorden ligt de 10^{-6} -risicocontour op 0 meter van de leiding. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan.

Groepsrisico

In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, dat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico (GR) juist een eigenschap van de leiding én de omgeving van die leiding. Naarmate de groep potentiële slachtoffers groter wordt, moet de kans op een zodanig ongeval kleiner worden. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Wanneer wij uitgaan van het externe veiligheidsbeleid gebaseerd op het Bevb, komen wij tot de volgende veiligheidsafstanden:

Leidingnr.	Dia- meter	Ontwerp druk	Belemmeringen strook	1% letaliteitsgrens	100% letaliteitsgrens
Z-567-11	4"	40 bar	4 meter	50 meter	30 meter

- ▶ de 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m²-contour) van deze leiding ligt op 50 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding.
- ▶ De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m²-contour) ligt op 30 meter van de leiding. Binnen dit gebied is dan ook geen sprake van toename van het groepsrisico.

Bij het bedrijventerrein Zuidweg (11) is een buisleiding aanwezig. Deze loopt in noordzuidelijke richting, waarbij de leiding eindigt bij een gasverdeelstation op Zuidweg 1a. Deze locatie is net ten noorden van het plangebied gelegen. De gasleiding heeft een werkdruk van 40 bar en heeft een diameter van 4 inch. Deze leiding heeft een belemmeringenstrook van 4 m aan beide zijde. Deze strook is opgenomen op de verbeelding.

Voorts is een kwalitatieve risicoanalyse uitgevoerd naar de invloed van deze leiding middels een CAROLA-berekening. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. De conclusie leidt als volgt: "De PR 10^{-6} -risicocontour van de hogedruk aardgastransportleiding Z-567-11 ligt nergens buiten de leiding. Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen neemt het GR in dusdanig geringe mate toe, dat dit niet is terug te zien in de kwantitatieve groepsrisicoberekening. Door de zeer lage bevolkingsdichtheid rondom de leiding is zowel in de huidige situatie als na de beoogde ontwikkelingen het GR 0. Externe veiligheid als gevolg van de hogedruk aardgastransportleiding vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkelingen".

Door de gemeente Veere heen liggen verschillende rioolpersleidingen. De leiding of de bijbehorende belemmeringenstrook van 5 meter valt binnen enkele plangebieden. Vanwege de omvang en de bescherming van deze leidingen worden ze opgenomen in het bestemmingsplan. De leidingen en/of de belemmeringenstrook komen voor bij het bedrijventerrein Karreveld (2), Meliskerke (3) en Oosterloo (5). De dubbelbestemming Leiding – Riool wordt voor de leiding

en de belemmeringenstrook opgenomen. In de regels zijn hier vervolgens regels aan verbonden.

Andere planologische kabels en leidingen zijn niet aanwezig op de verschillende bedrijventerreinen.

Conclusie

Gelet op de bovenstaande conclusies bij de verschillende externe veiligheidsaspecten kan gesteld worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij het eventueel realiseren van nieuwe hindergevoelige functies, zoals woningen, moet rekening worden gehouden met milieuhinder van bedrijfsactiviteiten binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Ter plaatse van de woningen moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt door de mogelijk nieuwe ontwikkelingen.

Om te bepalen wat de invloedssfeer is van een bedrijf wordt gebruik gemaakt van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2009), waarin een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) is opgenomen. Bij de richtafstanden wordt rekening gehouden met verschillende milieuaspecten. Hierbij moet gedacht worden aan geur-, stof- en geluidshinder.

De gegeven richtafstanden gaan uit van een rustige woonwijk. Aangezien de afstanden gelden als richtafstanden, kan hier beargumenteerd van afgeweken worden. In geval dat een onderzoekslocatie is gelegen in een gemengd gebied, mag er uitgegaan worden van verkleinde richtafstanden. Een en ander komt voort uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie.. Hierbij gelden de volgende richtafstanden die worden gegeven in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering':

Milieu categorie	Afstand tot rustige omgeving	gemengd gebied	Milieu categorie	Afstand tot rustige omgeving	gemengd gebied
1	10 m	0 m	4.2	300 m	200 m
2	30 m	10 m	5.1	500 m	300 m
3.1	50 m	30 m	5.2	700 m	500 m
3.2	100 m	50 m	5.3	1.000 m	700 m
4.1	200 m	100 m	6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden ten opzichte van omgevingstype. Bron: VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De bedrijventerreinen bestaan hoofdzakelijk uit bedrijven. Er bevinden zich enkele andere functies op de bedrijventerreinen. Deze zijn in hoofdstuk 2 beschreven. Die functies hebben een maatbestemming of een aanduiding gekregen, om het huidige gebruik toe te staan.

Op deze kleinschalige bedrijventerreinen wordt in algemeenheid milieucategorie 3.1 als het hoogst toelaatbare geacht. Dit komt overeen met het provinciaal beleid. Op twee locaties is sprake van een hogere milieucategorie. Dit betreffen de locaties Karreveld (2) en Oosterloo (5). Op de verbeelding is op deze locaties de maximale milieucategorie aangegeven. Ter plaatse van het bedrijventerrein Meliskerke (3) is juist op één perceel een lagere milieucategorie als maximaal toelaatbaar opgenomen. Gelet op de omgeving was een hogere milieucategorie ruimtelijk

gezien niet wenselijk. Hetzelfde geldt voor het bedrijventerrein Zuidweg (11). Gelet op de ligging vlak tegen de kern aan, is een zwaardere milieucategorisering hier niet wenselijk. Op een deel van het perceel van Zuidweg 3 (bedrijfsverzamelgebouw) wordt daarom, maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Dit is met een aanduiding op de kaart aangegeven.

4.2 Waterhuishouding

In deze waterparagraaf wordt aandacht besteed aan de aspecten van de waterhuishouding binnen het plangebied. Omdat met dit bestemmingsplan slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden worden mogelijk gemaakt, zijn de consequenties voor de waterhuishouding minimaal. Het voorliggende plan is opgesteld om de bestaande situatie van de bedrijventerreinen opnieuw van een juridisch-planologisch kader te voorzien. Ten aanzien van ontwikkelingen betreft het hier de uitbreiding van het bedrijventerrein De Zompe (1) en de realisatie van 2 bedrijfswoningen aan de Zuidweg (11). In deze paragraaf zal op deze locaties nader worden ingegaan.

4.2.1 **Beleid**

Waterplan Veere

In het waterplan van Veere (2007) zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

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

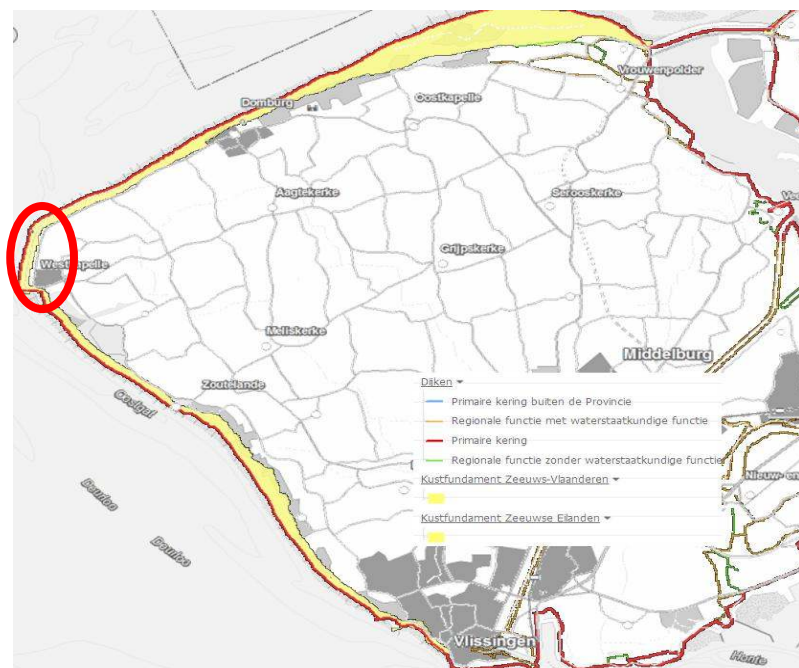
De algemene doelen is concreter uitgewerkt in een aantal streefbeelden. De streefbeelden zijn gekoppeld aan verschillende soorten water. Op basis van alle beschikbare informatie zijn vervolgens maatregelen geformuleerd om invulling te geven aan de streefbeelden en doelstellingen. Het maatregelenpakket is in hoofdzaak gebaseerd op de kansen en knelpunten die zijn gesignaleerd. Het waterplan stelt per kern een aantal maatregelen voor die uitgevoerd dienen te worden gedurende de looptijd van het waterplan. Deze maatregelen zijn voor de bedrijventerreinen niet gespecificeerd

Naast het gemeentelijk beleid zijn het beleid en de regels van de waterbeheerder van toepassing op het plangebied. Met name de Keur oefent invloed uit op de mogelijkheden voor het bouwen en het gebruik van waterkeringen en oppervlaktewater. In de Keur zijn obstakelvrije onderhoudsstroken langs oppervlaktewater en de keurzonering van waterkeringen vastgelegd.

4.2.2 **Waterhuishouding**

Waterkeringen

De gemeente Veere wordt omringd door een primaire waterkering van de Noordzee en Westerschelde. Alleen het bedrijventerrein Oude Zandweg (6) is gelegen binnen de invloedssfeer van de primaire waterkering. De locatie is in figuur 4.1 met een rode cirkel aangegeven. In het Barro (art. 2.3.3. Barro) is vastgelegd dat zowel het waterstaatswerk als de beschermingszone in het bestemmingsplan van een bestemming moeten worden voorzien. Op deze locatie is ter plaatse van de waterkering en de beschermingszone A van de primaire waterkering de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen.



Figuur 4.1 Waterkeringen gemeente Veere (bron: geoweb Provincie Zeeland) (april 2012).

Waterkwaliteit

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

Indien er in de toekomst sprake zal zijn van aanpassingen aan het rioolsysteem zal de ambitie uit het waterplan om het hemelwater te scheiden van het vuil water op haalbaarheid en uitvoerbaarheid worden onderzocht.

Watercompensatie

Ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Zompe (1) is een berekening uitgevoerd voor de watercompensatie. Deze berekening is onderstaand opgenomen. Hieruit komt naar voren dat ten behoeve van de ontwikkeling 2.593 m³ water moet worden gecompenseerd. Dit is in de uitbreiding mogelijk gemaakt door de watergang aan de noordzijde te verbreden. De verbreding is op de verbeelding opgenomen met de bestemming Water.

Oppervlak verhardingen		3368	m ²
Oppervlak gebouwen	15949 m ² x 40%	6380	m ²
Totaal verhard oppervlak		9748	m ²
Benodigde regenwaterberging	9685 m ² x 0.075m=	731	m ³
Vervallen berging	355+28+883+596=	1862	m ³
Totaal te maken regenwaterberging		2593	m ³

Compensatie water ten behoeve van uitbreiding De Zompe (1).

Rioolpersleiding

Binnen de contouren van de bedrijventerreinen Karreveld (2), Meliskerke (3) en Oosterloo (5) is een persleiding met belemmeringenstrook gelegen. Deze persleiding is van groot belang voor de afvoer van vuilwater van het gebied Walcheren richting de RWZI Ritthem. De persleiding heeft een diameter van 600 mm. Een eventuele beschadiging van deze leiding is niet eenvoudig te verhelpen, vanwege het type leiding en het materiaalgebruik. Op verzoek van het Waterschap Scheldestromen wordt deze persleiding samen met een belemmeringenstrook van 5 meter bestemd met een dubbelbestemming Leiding – Riool.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Beleid

De provincie Zeeland en de gemeente Veere streven naar een versterking van de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. In de geest van het Verdrag van Malta en vooruitlopend op de wijziging van de Monumentenwet 1988 hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid vastgelegd in de Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006 (NAMW 2006). Dit beleid is gebaseerd op de provinciale Nota Archeologie 2006-2012. Op 23 april 2009 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008' (NAMW 2008) vastgesteld. Uit deze evaluatie blijkt dat de gemeentelijke NAMW 2006 complex en in enkele gevallen strenger en in andere gevallen weer soepeler is dan die van de landelijke WAMZ. Het nieuwe beleid dat in de NAMW 2008 is vastgelegd heeft tot doel de regeling in het bestemmingsplan eenvoudiger te maken en vooral meer op de praktijk toe te snijden.

4.3.2 Archeologische beleidskaart

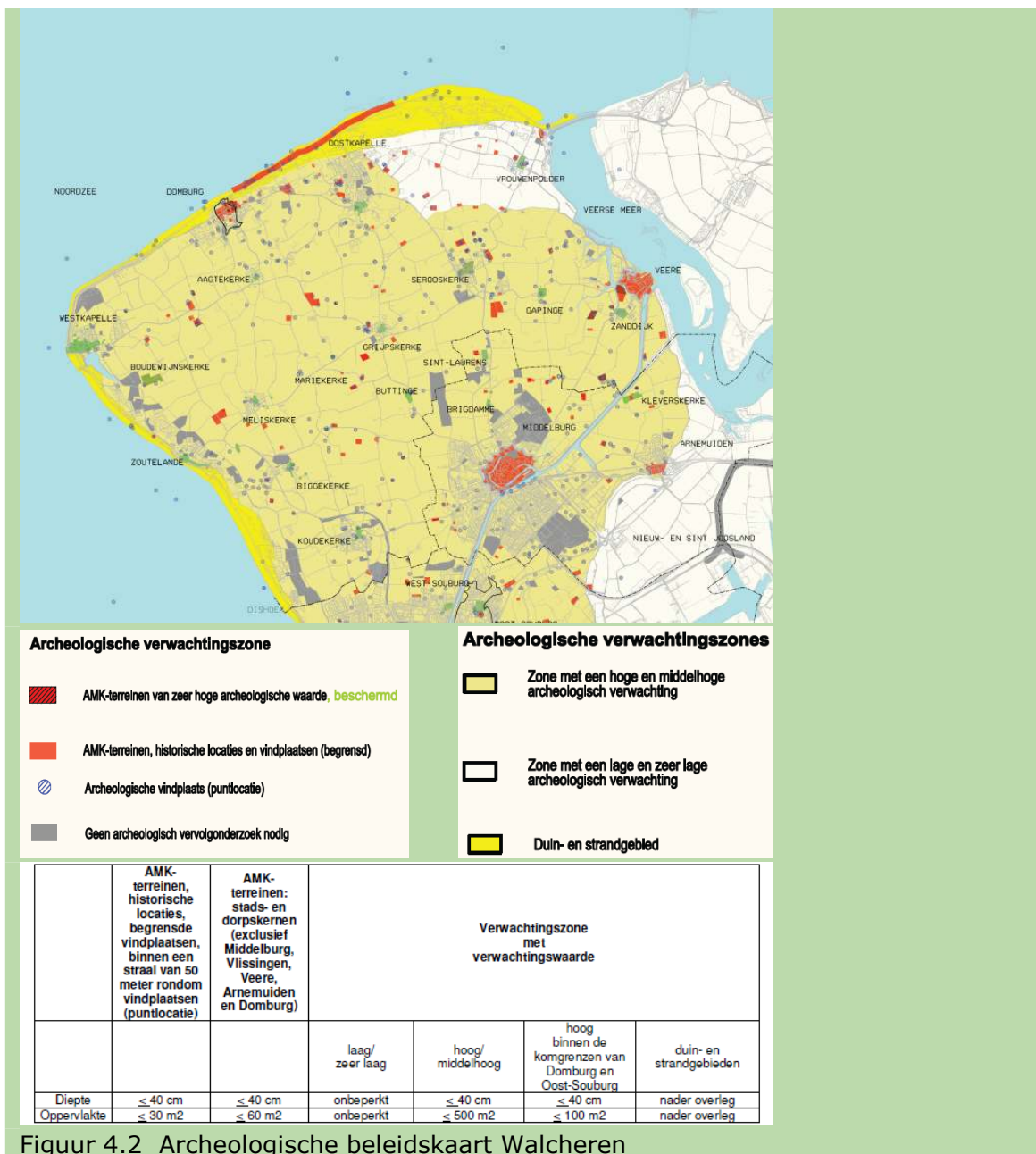
Bijna de gehele gemeente Veere ligt in een zone met een hoge en middelmatige archeologische verwachting. Daarnaast zijn er enkele AMK terreinen binnen de gemeente en heeft het gebied rondom Vrouwenpolder een lage archeologische verwachting. Bij de verschillende archeologische verwachtingswaarde horen verschillende diepte- en omvangsmaten, voor wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Deze zijn in de tabel in figuur 4.2 weergegeven.

Op basis van deze archeologische beleidskaart zijn in het bestemmingsplan archeologische dubbelbestemmingen toegekend, dit ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de grond. De terreinen met archeologische vindplaatsen zijn bestemd met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie-1 (WR-A-1). Deze archeologische vindplaatsen en AMK terreinen zijn op figuur 4.2 aangegeven.

De terreinen die in een middelhoge en hoge verwachtingszone zijn gelegen, zijn beschermd met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie-3 (WR-A-3). De terreinen in een lage archeologische verwachtingswaarde en de terreinen waar in het verleden al onderzoek is gedaan, maar waar geen resten zijn gevonden, hebben geen dubbelbestemming gekregen. Hierop volgend is een overzicht opgenomen welke dubbelbestemming met betrekking tot Archeologie van toepassing zijn op de bedrijventerreinen:

- ▶ Locatie 1 – De Zompe: Noordoosthoek dubbelbestemming WR-A-3; rest geen dubbelbestemming archeologie (al onderzocht);
- ▶ Locatie 2 – Karreveld: WA3, groot gedeelte in het oosten geen dubbelbestemming archeologie (al onderzocht);
- ▶ Locatie 3 – Meliskerke - Rapenburg: dubbelbestemming WRA-3;

- ▶ Locatie 4 – Molenweg: dubbelbestemming WR-A-3;
- ▶ Locatie 5 – Oosterloo: geen dubbelbestemming archeologie (al onderzocht);
- ▶ Locatie 6 – Oude Zandweg: dubbelbestemming WR-A-3 en centraal een plek WR-A-1;
- ▶ Locatie 7 – Pauluswegeling: dubbelbestemming WR-A-3;
- ▶ Locatie 8 – Prelaatweg: dubbelbestemming WR-A-3;
- ▶ Locatie 9 – Schoolstraat: geen dubbelbestemming archeologie;
- ▶ Locatie 10 – Zanddijk Oost: Dubbelbestemming WR-A-3 en centraal een strook geen dubbelbestemming archeologie (al onderzocht);
- ▶ Locatie 11 – Zuidweg: geen dubbelbestemming.



Figuur 4.2 Archeologische beleidskaart Walcheren

4.3.3 Cultuurhistorische waarden

Binnen de plangebieden van de bedrijventerreinen zijn geen Cultuurhistorische waarden gelegen, een uitzondering hierop vormt de Bunker ter plaatse van het bedrijventerrein Karreveld. In de uiterste zuidoosthoek van het plangebied staat een bunker, die deel uitmaakt van het Landfront Vlissingen. Deze bunker is van het type 631, gebouwd met Formstein. Daaromheen gelegen is een tankgracht, die ook onderdeel uitmaakt van het landfront Vlissingen. Hieronder staat de bunker weergegeven. De bunker is op de plankaart aangeduid met de aanduiding (cw).



Figuur 4.3 Bunker 631 te Bedrijventerrein Karreveld (locatie 2).

Daarnaast is bij vier bedrijventerreinen een Molen in de nabijheid gelegen, te weten:

- ▶ Locatie 2 - Bedrijventerrein Karreveld;
- ▶ Locatie 4 - Molenweg;
- ▶ Locatie 6 - Oude Zandweg;
- ▶ Locatie 11 - Zuidweg.

Van belang is het waarborgen van voldoende windvang. Hoewel de molens niet in het plangebied zijn gelegen, is het noodzakelijk om binnen een bepaalde afstand tot de molen hoge bebouwing en opgaande beplanting uit te sluiten (regeling molenbeschermingszone). In bijlage 1 Molenbiotoop is hier een uitgebreide beschrijving van gegeven. De molenbiotopen zijn opgenomen op de plankaart en in de regels van dit bestemmingsplan. Hieronder wordt een korte beschrijving van de molen en de liggen daarvan gegeven.

Molen de Lelie (Koudekerke)

Buiten het plangebied is molen "De Lelie" aan de Middelburgsestraat als monument aangewezen. Deze molen uit de 19^e eeuw is nog in gebruik, echter niet bedrijfsmatig.

Ter plaatse van het bedrijventerrein Karreveld (locatie 2) valt de molenbiotoop aan de zuidkant gedeeltelijk over het plangebied heen.

Molen te Zoutelande

De molen te Zoutelande is een naamloze grondzeiler (type) gelegen in het noordwesten van Zoutelande, aan de Molenweg. De molen stamt uit de 18^e eeuw en heeft een vlucht van 21,55 meter. De molenbiotoop valt bijna helemaal over het bedrijventerrein de Molenweg (locatie 4) heen, alleen het noordoosten van het bedrijventerrein blijft hiervan gevrijwaard.

Molen de Noorman (Westkapelle)

Molen de Noorman is in de kern Westkapelle gelegen en nabij het bedrijventerrein de Oude Zandweg gelegen. De molen stamt uit de 19^e eeuw en heeft een vlucht van 22,3 meter. De molen torent hoog boven de bebouwing uit. De molenbiotoop valt voor een zeer klein gedeelte over het plangebied heen. Hierbinnen bevindt zich overigens geen bebouwing.

De Zeskante Molen (Aagtekerke)

De Zeskante Molen, die haar naam te danken heeft omdat het op zes teerlingen rust, ligt ten zuiden van de kern Aagtekerke. Deze korenmolen stamt uit 1801 en heeft een vlucht van 20,16 meter. De molenbiotoop van de Zeskante Molen ligt bijna helemaal over het bedrijventerrein Zuidweg (locatie 11) heen, met uitzondering van het zuidelijke gedeelte.

4.3.4 Conclusie

Met het opnemen van de verschillende archeologische dubbelbestemmingen, molenbiotopen en de cultuurhistorische waarden worden de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen dit bestemmingsplan beschermd.

Flora en fauna**4.4.1 Beleidskader****Flora- en faunawet**

De Flora- en faunawet (Ffw) heeft als doel de populatie van het in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel van de Ffw is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten moeten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- ▶ Door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen.
- ▶ Kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving.
- ▶ Een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Deze lijst heeft geen juridische status. Wel is juridisch vastgelegd dat de overheid zicht dient in te zetten voor de bescherming van deze soorten en het onderzoek daartoe bevordert.

Natuurbeschermingswet 1998

Voor de gebiedsbescherming vormt de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) het juridische kader. Onderzocht moet worden of de ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten het plangebied). De Nb-wet onderscheidt drie soorten gebieden:

- ▶ door de minister aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- ▶ door de minister aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- ▶ door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgebieden.

Vogel- en Habitatrichtlijnen

De Vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in

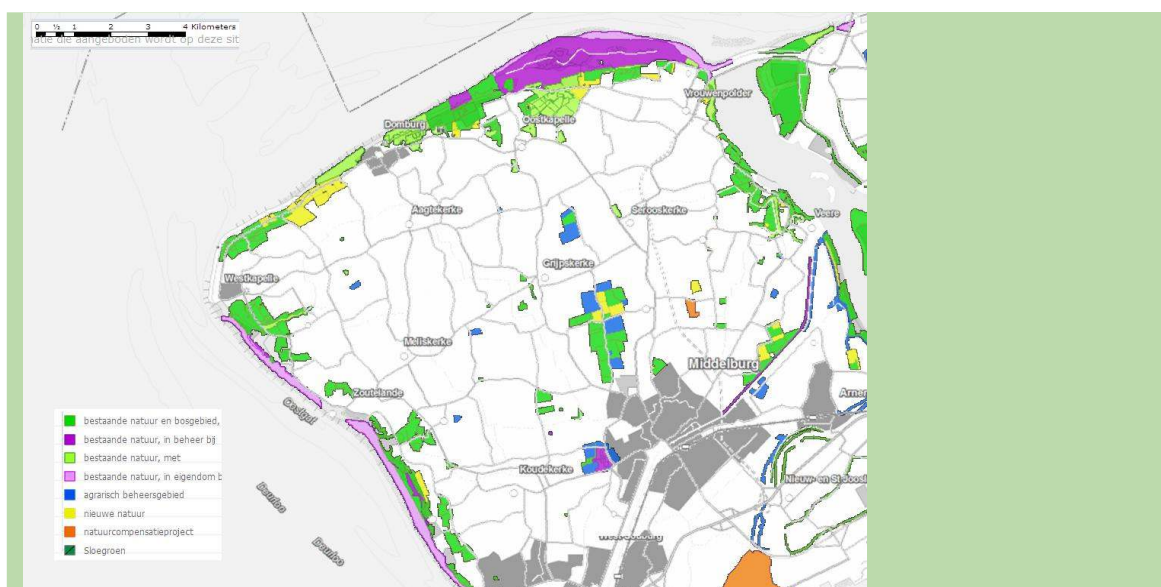
gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000". Het plangebied valt niet binnen een Natura 2000 gebied; evenmin ligt een Natura 2000 gebied in de directe omgeving van het plangebied.

Beschermde natuurmonumenten

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten handelingen te (doen) verrichten, die schadelijk kunnen zijn voor het natuurschoon, het landschap, de natuurwetenschappelijke waarde, de dieren en de planten in deze gebieden. In voorbereiding van een bestemmingsplan wordt nagegaan of de Nb-wet de uitvoering van het plan in de weg staat. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van het plan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning zal worden verkregen.

Ecologisch hoofdstructuur

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft in 1990 de EHS geïntroduceerd. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een grote aantalsoorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Provinciaal is de Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) vastgelegd middels de Verordening Ruimte. In onderstaand onderzoek wordt bekeken of in de directe omgeving van het plangebied sprake is van een (P)EHS.



Figuur 4.4 Natuurgebieden gemeente Veere (bron: geoweb Provincie Zeeland) (april 2012)

4.4.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied. Gebiedsbescherming komt derhalve in deze paragraaf niet meer aan de orde. Voor het voortbestaan van verschillende diersoorten is het van belang dat deze zich over land, water of door de lucht kunnen verplaatsen van het ene leefgebied naar het andere. Dit kan middels zogenoemde ecologische verbindingzones. De provincies bepalen om welke gebieden het precies gaat. Deze

gebieden worden in de ruimtelijke provinciale structuurvisie en verordening vastgelegd.

Binnen het bestemmingsplan is sprake van twee ontwikkelingsgebieden. Dit betreft De Zompe (1), nabij Serooskerke en Zuidweg (11) nabij Aagtekerke. In de directe omgeving van deze ontwikkellocaties zijn geen EHS gebieden aanwezig waar de ontwikkeling negatieve gevolgen op zal hebben.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de ontwikkeling van de uitbreiding bedrijventerrein bij De Zompe (1) en de bouw van bedrijfswoningen bij Zuidweg (11) is gekeken naar voorkomende soorten. Op het perceel van Zuidweg 5 is sprake van een volledige verharding van het grondoppervlak. Voor de werkzaamheden hoeven geen sloten te worden gedempt, geen opgaand groen te worden verwijderd en worden geen gebouwen gesloopt. Het terrein wordt verder intensief gebruikt door het bij het perceel horende bedrijf. Voor de bouw van de bedrijfswoning zal hier derhalve geen sprake zijn van verstoring van flora en fauna. Op het perceel van Zuidweg 13 zal de bedrijfswoning worden gerealiseerd op een zeer regelmatig en zeer kort gehouden tuingras. Eveneens vindt op dit perceel bedrijvigheid plaats. Voor de werkzaamheden zal geen opgaand groen worden verwijderd, geen sloten worden gedempt en hoeven geen gebouwen worden gesloopt.

Voor de locatie De Zompe (1) is een nader flora en fauna onderzoek gedaan om te bezien of hier sprake is van beschermde soorten. Het onderzoek is uitgevoerd door IDDS, met het kenmerk 1205E408/DBI/rap3. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. Onderstaand is de conclusie van dit rapport overgenomen.

Bij de gronden van het uitbreidingsgebied van De Zompe (1) zijn geen soorten aanwezig of te verwachten die in de Ffw zijn aangemerkt als beschermde soorten waarvoor ten aanzien van de geplande ontwikkeling een ontheffingsaanvraag benodigd is. Wel is extra aanvraag vereist voor de soortgroep vogels. Voor broedvogels geldt dat een ontheffing voor het verstoren van in gebruik zijnde nesten niet mogelijk is. Om deze reden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen (circa maart tot en met augustus). In het gebied is de kleine karekiet waargenomen. Dit is een vogel dat in augustus nog kan broeden.

Indien toch in deze periode gestart dient te worden met de werkzaamheden, moet vlak hiervoor een controle worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten door ecooloog/ter zake kundige. In geval deze in gebruik zijn, moet gewacht worden tot deze op natuurlijke wijze zijn verlaten.

Het plangebied wordt tot slot mogelijk gebruikt door vleermuizen als onderdeel van het foerageergebied en vliegroute. Beide functies zijn echter in deze situatie niet structureel van belang. Vaste rust- en verblijfplaatsen ontbreken van deze soortgroep.

hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Veere'. In het voorgaande hoofdstuk is de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels van dit bestemmingsplan vormen de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

5.2 Systematiek bestemmingen

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die geldt voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot in hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 – Bedrijf

Het merendeel het plangebied is bestemd als Bedrijf. Omdat in dit plan de regelingen van veel verschillende oude bestemmingsplannen worden samengevoegd, is gekozen om een zo globaal mogelijke regeling op te stellen. Met dit plan worden de bouwregelingen voor alle bedrijventerreinen zo veel mogelijk gelijkgetrokken. Voor wat betreft het gebruik zijn de mogelijkheden grotendeels gelijk getrokken. Daar waar sprake is van afwijkend gebruik is dit met een aanduiding aangegeven. Ter plaatse van locatie 3 – Meliskerke en locatie 11 – Zuidweg is op een gedeelte ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan. Ter plaatse van Meliskerke een verruiming ten opzichte van het huidige gebruik, maar gelet op het karakter en invloed van een bedrijf uit categorie 2 past dat op deze locatie zondermeer.

Gebruik van de gronden

In het algemeen zijn op de bedrijventerreinen bedrijven toegestaan uit ten hoogste milieucategorie 3.1, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels). Hierop zijn afwijkingen aanwezig. Op locatie 2 – Karreveld en op locatie 5 – Oosterloo zijn bedrijven toegestaan uit ten hoogste milieucategorie 3.2. Dit is op basis van het vigerend recht overgenomen.

Met aanduidingen zijn daarnaast ook nog andere gebruiksmogelijkheden toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k) is een zelfstandig kantoor toegestaan. Dit is opgenomen op de locaties 1 – De Zompe en 2 – Karreveld. Ook komt op het bedrijven terrein van Oude Zandweg (6) detailhandel voor in de vorm van een webwinkel. Dit gebruik is in principe op de bedrijventerreinen niet toegestaan. Voor deze locatie is daarom de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – webwinkel' (sdh-ww) opgenomen. Daarnaast bevindt zich op het bedrijventerrein Karreveld (2) een transport- en containerbedrijf. Voor dit bedrijf is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transport en containerbedrijf' (sb-tcb) opgenomen.

Op de bedrijventerreinen vindt ook verkoop plaats van volumineuze goederen, zoals auto's. Daar waar deze aanwezig zijn, is de aanduiding 'detailhandel volumineus' (dhv) opgenomen. Deze bevinden zich op locatie 1 – De Zompe, locatie 2 – Karreveld, locatie 4 – Molenweg, locatie 6 – Oude Zandweg, locatie 9 – Schoolstraat en locatie 11 – Zuidweg.

Enkele gebouwen en open gronden worden uitsluitend gebruikt ten behoeve van opslag van goederen. Ander gebruik is op deze locaties niet toegestaan. De aanduiding hiervoor 'opslag' (op) komt voor op locatie 3 – Meliskerke, locatie 6 – Oude Zandweg en locatie 8 – Prelaatweg. Grondopslag komt eveneens voor. Dit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot (gr) op locatie 4 – Molenweg.

In algemene zin zijn de gronden in ieder geval niet bedoeld voor Bevi-inrichtingen, Wgh-inrichtingen, zelfstandige kantoren, seksinrichtingen of gelijksoortige functies en opslag van vuurwerk. Ten opzichte van vuurwerk is een uitzondering gemaakt teer plaatse van locatie 1 – De Zompe. Bij één bedrijf is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag vuurwerk' (sb-ov) opgenomen. Ter plaatse is opslag en verkoop van consumentenvuurwerk toegestaan, tot maximaal 10.000 kg.

Bouwmogelijkheden

Om te beginnen zijn alle bedrijventerreinen voorzien van één of meer bouwvlakken. Bedrijfsgebouwen mogen op basis van het bestemmingsplan uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak. Voor de bedrijven geldt een maximale bebouwingsoppervlakte van 75% van het bouwperceel. Het bouwperceel kan gevormd worden door gronden die zowel binnen als buiten het bouwvlak liggen. De gronden buiten het bouwvlak tellen in dit geval mee in de percentages.

Indien op de kaart een bebouwingspercentage is opgenomen dan geldt een bebouwingspercentage van het bouwvlak. Dit komt slechts op twee locaties voor, namelijk locatie 7 – Pauluswegeling en locatie 11 – Zuidweg.

Op de kaart is per bestemmingsvlak bepaald hoe hoog de bebouwing gebouwd mag worden. Op alle terreinen is een maximale goothoogte en een maximale bouwhoogte opgenomen.

De gronden die buiten het bouwvlak zijn gelegen, mogen wel gebruikt worden ten dienste van de functie. Hierbij kan gedacht worden aan de laad- en losruimten, parkeervoorzieningen en buitenopslag. Voor buitenopslag is wel geregeld dat dit uitsluitend achter de voorgevellijn mag plaatsvinden tot een maximale stapelhoogte 5 meter.

Ter plaatse van locatie 5 – Oosteloo is een specifieke bouwregeling opgenomen. Deze gronden moeten nog worden bebouwd en kenden binnen het vigerende bestemmingsplan een specifieke regeling. De planologisch relevante onderdelen hiervan zijn opgenomen binnen dit plan en geregeld met de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding -1 en -2' [*sba-1*] en [*sba-2*].

Hetzelfde geldt min of meer voor locatie 2 – Karreveld. Hier is middels de bouwaanduiding 'kap' [*kap*] een regeling opgenomen voor de kapafdekking van het gebouw. Deze gronden nog niet bebouwd en betreft hier een regeling nog uit het vigerende bestemmingsplan.

Tot slot is het toegestaan om per bedrijventerrein één antennemast op te richten met een bouwhoogte van 40 meter. De locatie hiervan is niet op de verbeelding nader bepaald. Het kan zo zijn dat een bestaande antennemast reeds hoger is gebouwd dan algemeen wordt toegelaten. In die gevallen is artikel 13 – Algemene bouwregels van toepassing, waarin wordt bepaald dat bestaande maten ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan als maximaal mag worden gehanteerd.

Bedrijfswoningen

Op enkele locaties zijn bedrijfswoningen toegestaan, maar wel uitsluitend op de locaties die met de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn aangegeven en bedraagt per aanduiding ten hoogste één bedrijfswoning per bedrijf. Een uitzondering hierop wordt gevormd door locatie 8 – Prelaatweg. Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven dat hier twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Bedrijfswoningen komen niet voor op locatie 5 – Oosterloo. En locatie 7 – Pauluswegeling. Voor bedrijfswoningen is bepaald dat de oppervlakte ten hoogste 200 m² mag bedragen en de inhoud 750 m³. Dit is inclusief aan- en uitbouwen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt ten hoogste 60 m². Net zoals bij reguliere woonbestemmingen, zoals opgenomen in andere bestemmingsplannen, is het ter plaatse van de bedrijfswoningen eveneens toegestaan om de woningen te gebruiken ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep.

Artikel 4 – Groen

Rondom de bedrijventerreinen is veel groen aanwezig. Dit zorgt voor een groene inpassing van de bedrijventerreinen, waardoor ze enigszins aan het directe zichtveld worden onttrokken. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving. Vanwege de groene inpassing rondom de bedrijventerreinen zijn binnen deze bestemming wel in- en uitritten toegestaan, om zo de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen te garanderen. Verder zijn binnen de bestemming Groen geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen die tot een maximale oppervlakte van 15 m² mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van 3 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (cw) is de instandhouding van de cultuurhistorische waardevolle bunker, mede in relatie tot het landfront Vlissingen van belang. Deze aanduiding komt voor op locatie 2 – Karreveld.

Artikel 5 – Sport

Binnen het plangebied bevindt zich op twee bedrijventerreinen een schietvereniging. Dit betreft de locatie 3 – Meliskerke en de locatie 6 – Oude Zandweg. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – schietbaan' (ss-sb) is uitsluitend dit gebruik toegestaan. Voorts bevindt zich op locatie 6 – Oude Zandweg een duivenvereniging. Dit wordt ook gezien als een vorm van sport en is derhalve onder deze bestemming onder gebracht. Alleen dit gebruik is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – duivenvereniging' (ss-dv).

Artikel 6 – Verkeer

De wegen die in gemeentelijk beheer zijn, hebben de bestemming Verkeer gekregen. Binnen deze bestemming zijn 2x1 doorgaande rijstroken toegestaan. Daarnaast zijn hierbinnen voet- en fietspaden toegestaan, verblijfsgebied voor aangrenzende bestemmingen en parkeervoorzieningen. Eveneens zijn op deze

gronden groen, water, nutsvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen toegestaan. Als specifieke gebruiksregel is opgenomen dat de gronden eventueel gebruikt kunnen worden voor het houden van evenementen.

Artikel 7 – Water

De belangrijkste watergangen krijgen de bestemming Water.

Artikel 8 – Leiding – Gas

In het plangebied is een aardgastransportleiding gelegen. Deze leiding is aangegeven met de dubbelbestemming Leiding – Gas. Langs de leiding geldt een beschermingsstrook van 4 meter. Op deze gronden worden extra regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken ter bescherming van de aanwezige gasleiding. Het betreft een gasleiding met een diameter van 4,5 inch en een werkdruk van maximaal 40 bar. Deze bestemming komt alleen voor op locatie 11 - Bedrijventerrein Zuidweg.

Artikel 9 – Leiding – Riool

In het plangebied is een hoge druk riooltransportleiding aanwezig. Deze leiding is aangegeven met de dubbelbestemming Leiding – Riool. Langs de leiding geldt een beschermingsstrook van 5 meter. Op deze gronden worden extra regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken ter bescherming van de aanwezige gasleiding. Deze bestemming komt alleen voor op locatie 2 – Bedrijventerrein Karreveld.

Artikel 10 en 11 – Waarde - Archeologie-1 en 3

Ter bescherming van de in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings-)waarden zijn deze dubbelbestemmingen opgenomen. De dubbelbestemmingen vallen samen met andere bestemmingen. De verschillende waarde die van toepassing zijn, zijn gebaseerd op het gemeentelijk archeologisch beleid zoals deze is opgenomen in paragraaf 4.3.

Bij een ontwikkeling in gebieden met Waarde – Archeologie-1, waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 40 cm en in totaal een oppervlakte beslaan die groter is dan 30 m², is een omgevingsvergunning nodig. Bij een ontwikkeling ter plaatse van gebieden met Waarde – Archeologie-3, waarbij de bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm en in totaal een oppervlakte beslaan die groter is dan 500 m², is een omgevingsvergunning nodig.

Artikel 12 – Waterstaat - Waterkering

Omdat er binnen het plangebied een waterkeringen aanwezig is, is deze dubbelbestemming opgenomen ter bescherming en instandhouding van die waterkeringen. De bescherming van de waterkering is afgestemd op de kernzone van de Keur waterkeringszorg van het waterschap. Deze bestemming komt alleen voor op locatie 6 – Oude Zandweg.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 – Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Artikel 14 - Algemene bouwregels

Overschrijding bouwgrenzen

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn.

Bestaande maten

Voorts is een regeling opgenomen om te voorkomen dat bouwwerken die legaal tot stand zijn gekomen, maar qua maatvoering niet geheel in overeenstemming zijn met het voorliggende bestemmingsplan, worden 'wegbestemd'.

Artikel 15 – Algemene aanduidingsregels

Vrijwaringszone – weg

Ter bescherming van de verkeersplanologische functie van de Koekoeksweg is een vrijwaringszone – weg opgenomen. Binnen deze zone is het niet toegestaan om te bouwen. Wel kan onder voorwaarden een omgevingsvergunning voor het bouwen binnen deze zone worden afgegeven. Deze bestemming komt alleen voor op locatie 3 - Meliskerke

Vrijwaringszone – molenbiotoop

Op diverse bedrijventerreinen komen gebiedsaanduidingen voor ter bescherming van een nabijgelegen molen. Dit is aangeduid met een 'vrijwaringszone molenbiotoop en betreft de bedrijventerreinen (2) Karreveld, (4) Molenweg, (6) Oude Zandweg en (11) Zuidweg. Binnen een straal van 100 meter tot het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden gerealiseerd dat hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen een afstand van 100 tot 400 meter bedraagt de maximaal op te richten hoogte niet meer dan 1/50 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen. Binnen de genoemde gebieden gelden hoogtebeperkingen voor nieuwe bebouwingen. Bestaande bebouwing die hoger is dan op grond van het molenbiotoop wenselijk, kan worden gehandhaafd.

Middels een omgevingsvergunning kan van deze hoogtebeperking worden afgeweken, indien de vrije windvang of het zicht op de molen door aanwezige bebouwing al is beperkt of niet verder wordt ingeperkt door de nieuw op te richten bebouwing. Ook kan worden afgeweken indien het belang van de molen niet onevenredig wordt geschaad door de bouw van de nieuw op te richten bebouwing.

Artikel 16 - Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Artikel 17 – Overige regels

Werking wettelijke regeling

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 18 – Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Dit artikel is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het tweede lid gaat in het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 19 – Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Binnen de plangebieden is sprake van enkele ontwikkelingen die aangemerkt kunnen worden als een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Deze ontwikkelingen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers en eigenaren. Het betreft hier:

- ▶ De noordoostelijke uitbreiding van bedrijventerrein De Zompe;
- ▶ Het bedrijfsverzamelgebouw op het bedrijventerrein Zuidweg;
- ▶ Twee bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Zuidweg.

Door het afsluiten van anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers voor de ontwikkelingen bij De Zompe en Zuidweg zijn de plankosten verzekerd.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Algemeen

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden nieuwe ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde afwijkingmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

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

7.2 Handhaving binnen de gemeente Veere

Handhavingsbeleid

De gemeente Veere is voornemens handhaving structureel toe te passen en te komen tot een beleidsmatige aanpak. De afgelopen jaren is door de gemeente veel kennis opgedaan op het gebied van handhaving. Als het gaat om tweede woningen, voert de gemeente op basis van de Gebruiksverordening 2^e woningen, waarin het gebruik van woningen in de kernen als tweede woningen is verboden, een gericht handhavingsbeleid. Met uitzondering van dit tweede woningenbeleid werd handhaving niet binnen een structuur toegepast, maar veelal werd ingespeeld op incidenten en excessen en werd gereageerd naar aanleiding van klachten, etc. Het handhavingsbeleid zal zich moeten ontwikkelen tot het vastleggen van een structuur, waarbij van te voren door het bestuur vastgelegde doelen nagestreefd moeten worden. In principe dient tegen alle geconstateerde overtredingen te worden opgetreden. Het vaststellen van prioriteiten is echter onvermijdelijk. Het handhavingsbeleid zal zich primair richten op het voorkomen van nieuwe illegale situaties. Als belangrijke prioritaire handhavingssituaties kunnen worden genoemd:

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

Ook in de gevallen waar de veiligheid in het geding is en/of aantasting van het milieu plaatsvindt, dient prioriteit te worden gegeven aan de handhaving. Het tegengaan van strijdig gebruik van gronden en/of gebouwen is eveneens een belangrijke doelstelling. Als nevensgeschikte doelen van de handhaving kunnen worden genoemd, het ongedaan maken van de gevolgen van een overtreding of een daarmee behaald voordeel en het straffen van de overtreder.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is op zich zelf reeds een vorm van handhaving. Handhaving is namelijk niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders, maar ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en daarin inzicht verschaffen, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

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

Handhaving van bestaande situaties

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

Ontwikkeling gestructureerd toezicht

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

Uitvoering handhaving

Daar waar een overtreding wordt geconstateerd en legalisatie niet mogelijk is, moet in eerste instantie toepassing worden gegeven aan de bestuursrechterlijke handhaving. Het voornemen bestaat om het proces van bestuursrechtelijke handhaving vast te leggen in een stappenplan, waarin de verschillende stadia van de besluitvorming en procedures tot uitdrukking komen.

Naast de bestuursrechtelijke mogelijkheden van handhaving wordt een duidelijke taak gezien voor de strafrechtelijke handhaving. Hiervoor biedt de Wet Economische Delicten de grondslag. Een concretisering van de rol van het strafrecht met het Openbaar Ministerie en de politie ligt hier voor de hand. Het toepassen van privaatrechtelijke handhaving blijkt langzamerhand door de heersende rechtsopvattingen als een minder adequaat middel te worden gezien, zodat hiervan slechts met uitzondering gebruik zal worden gemaakt.

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

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

Verantwoording

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

Tweede woningenbeleid

In de Gebruiksverordening 2e woningen is het gebruik van woningen in het werkingsgebied als tweede woningen verboden. Op basis van deze verordening voert de gemeente een gericht handhavingsbeleid. Flankerend beleid is evenwel noodzakelijk om de bestaande voorraad in de kernen optimaal te kunnen benutten en de negatieve effecten voor de leefbaarheid te beperken.

NB. Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.

hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1.1 **Inspraak en vooroverleg**

Op het moment van het tot stand komen van dit bestemmingsplan is de gemeentelijke inspraakverordening niet meer van kracht. Wel hecht het gemeentebestuur er waarde aan dat voor bestemmingsplannen waarin ontwikkelingen zijn opgenomen, een vorm van inspraak wordt gehouden. Dit geldt eveneens voor bestemmingsplannen met een grote omvang, zoals het Buitengebied, Zomerhuizenterreinen en Bedrijventerreinen. In dat kader is het bestemmingsplan Bedrijventerreinen vanaf 24 mei 2012 tot en met 4 juli 2012 ter inzage gelegd. Daarnaast is op 5 juni 2012 een inloopavond gehouden, waarbij een ieder de gelegenheid heeft gekregen om het bestemmingsplan in te zien, vragen te stellen en een reactie in te dienen. Gedurende de inzage periode, samen met de inloopavond, zijn 18 reacties ingediend. De wijzigingen ten opzichte van het concept ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van deze reacties zijn hieronder kort samengevat weergegeven.

Verbeelding/kaart

- 1 Locatie 1, De Zompe te Serooskerke
 - In het ontwerp bestemmingsplan wordt aan de volledige percelen kadastraal bekend als Veere, sectie G, nrs. 2583, 2584 en 2683 een bestemming Bedrijf toegekend. Het bouwvlak wordt dienovereenkomstig aangepast.
- 2 Locatie 2, Karreveld te Koudekerke
 - Ter plaatse van het perceel Karreveld 1 wordt de aanduiding (b≤3.2) opgenomen.
 - Op de kaart wordt de dubbelbestemming Leiding – Riool opgenomen met bijbehorende beschermingszone.
- 3 Locatie 4, Molenweg te Zoutelande
 - De grens van het bouwvlak van de huisnummers 58 g tot en met n wordt aangepast.
- 4 Locatie 6, Oude Zandweg te Westkapelle
 - Aan het perceel Oude Zandweg 24a wordt op de kaart een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - webwinkel' toegekend.
- 5 Locatie 10, Zanddijk Oost te Veere
 - Voor de bouwvlakken wordt een bouwstrook opgenomen die alleen bestemd is voor de bouw van één bedrijfswoning per bedrijf, de strook wordt voorzien van de aanduiding 'wonen'.
- 6 Locatie 11, Zuidweg te Aagtekerke
 - Het bouwvlak van de percelen Zuidweg 3, 5 en 7 wordt aangepast, respectievelijk vergroot. De milieucategorie wordt aangepast, Zuidweg 3 wordt overwegend categorie 2, met uitzondering van Blok C, aan Zuidweg 5 en 7 wordt een milieucategorie 3.1 toegekend. De (goot)hoogten van Zuidweg 3 worden conform de afspraken aangepast.

Regels

- 1 De bestemmingsomschrijving van diverse enkelbestemmingen wordt, waar nodig, aangevuld met het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen'.
- 2 Er wordt een artikel toegevoegd ten behoeve van de dubbelsbestemming 'Leiding – Riool'. De overige artikelen worden vernummerd.
- 3 Aan artikel 1 wordt een nieuw sublid 1.14 toegevoegd, luidende: 'webwinkel: het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.
- 4 Aan artikel 3.1 wordt een nieuw sublid k toegevoegd, luidende: 'ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – webwinkel': tevens voor een webwinkel';
- 5 Waar nodig worden als gevolg van toevoegingen de subleden vernummerd.

Toelichting

- 1 Paragraaf 4.2 wordt verder aangevuld naar aanleiding van de reactie van het waterschap. In deze paragraaf wordt ook de aanwezigheid van de persleiding genoemd.

8.1.2 Ambtshalve aanpassingen

Na de overlegprocedure is het plan uit ambtshalve overwegingen op enkele onderdelen gewijzigd. Behalve het onderstaande zijn de toelichting en de regels op ondergeschikte delen aangepast (tekstuele, redactionele aanpassingen en verwijzingen).

Verbeelding/kaart

- 1 Locatie 1, De Zompe
 - Voor de woon-werkkavels in het uitbreidingsgebied van De Zompe is een andere wijze van bestemmen van de bedrijfswoningen opgenomen dan op de overige terreinen zoals de Zuidweg. De functieaanduiding 'wonen' vervalt, aangesloten wordt bij de voor de overige terreinen geldende regeling. Ook de verbeelding wordt hier op aangepast.
- 2 Locatie 2, Karreveld te Koudekerke
 - Diverse percelen op Karreveld hebben in het vigerende plan een functieaanduiding die toeziet op vestiging van bedrijven in milieucategorie 3.2. Deze functieaanduiding is abusievelijk niet opgenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt in het ontwerp hersteld.
- 3 Locatie 9, Schoolstraat te Vrouwenpolder
 - Als gevolg van de ingekomen reactie op het wegbestemmen van de mogelijkheid om bedrijfswoningen te realiseren op het bedrijventerrein Zanddijk Oost, is geconcludeerd dat dit gelet op de aard van het terrein (historisch gegroeide lintbebouwing) voor de betrokken eigenaren een onevenredig nadelige situatie met zich meebrengt, die in het ontwerp bestemmingsplan wordt hersteld. Nu ook voor een vergelijkbaar gebied als de Zuidweg in Aagtekerke nieuwe bedrijfswoningen, waar mogelijk, worden toegestaan, ligt het voor de hand om ook voor de locatie Schoolstraat de bestaande bouwmogelijkheden te behouden. Dit houdt overigens ook in dat de bestaande aan te houden afstand tot de Vrouwenpolderseweg dient te worden gerespecteerd, of dat op andere wijze door akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat aan de wet- en regelgeving ten aanzien van geluidsbelasting op woningen wordt voldaan. De kaart en de regels worden

aangepast door een functieaanduiding Bedrijfswoning (bw) op te nemen. Bij Zanddijk Oost wordt een strook opgenomen, waarbij wordt aangesloten op de reeds bestaande bedrijfswoning op het perceel Zanddijk Oost 8b. Hier zullen alleen woningen zijn toegestaan, geen uitbreiding van de overige bedrijfsbebouwing. Bij de Schoolstraat kan de functieaanduiding worden opgenomen, waarbij de bestaande bepalingen uit het bestemmingsplan Schoolstraat Vrouwenpolder worden overgenomen (per bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning, mits gelegen op een afstand van tenminste 110 meter uit de as van de Vrouwenpolderseweg. Afwijking van deze bepaling is mogelijk op grond van een akoestisch onderzoek)

4 Locatie 11, Zuidweg te Aagtekerke

- De bestemming Bedrijf en de bouwvlakken van het terrein Zuidweg worden vergroot op basis van het landschapsplan van 19 juni 2008 dat door Bosch Slabbers is opgesteld. Ook worden de in dat plan opgenomen groenstroken, waar mogelijk, in het bestemmingsplan opgenomen.
- De bouwvlakken van het perceel Zuidweg 3 worden voorzien van een bebouwingspercentage van 100%. Tevens wordt aan het perceel een functieaanduiding toegekend waarbij bedrijven tot milieucategorie 2 zijn toegekend. Aan de zuidoostelijk op het perceel gelegen bebouwing wordt geen aanduiding toegekend, zodat hier milieucategorie 3.1 is toegestaan.

Regels

- 1 Artikel 3.2.3. sublid e onder 3 wordt als volgt aangepast: 'voorgevelrooilijn' wordt vervangen door 'voorgevellijn'.

Overige aanpassingen

- 1 In enkele gevallen is gebleken dat bestaande (legale) detailhandelsbedrijven niet als zodanig zijn bestemd. Aan de volgende percelen wordt dan ook een functieaanduiding 'detailhandel volumineus' toegekend:
 - De Zompe (Serooskerke):
 - a Hondegemseweg 2;
 - b De Zompe 1;
 - c De Zompe 3.
 - Karreveld (Koudekerke):
 - a Karreveld 57.
 - Oude Zandweg (Westkapelle):
 - a Oude Zandweg 2.

8.1.3 Zienswijzen

Nu het bestemmingsplan als conceptontwerp ter inzage heeft gelegen en de overlegpartners op het bestemmingsplan hebben kunnen reageren, is het bestemmingsplan gereedgemaakt als ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen op het bestemmingsplan indienen. Voorts is met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen, het plan door de gemeenteraad vastgesteld. De gestelde periode voor vaststelling is een termijn van orde en kent geen fatale datum. De verwerking van eventuele zienswijzen zal in een separate nota worden verwerkt en samen met het ontwerpbestemmingsplan worden aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Berekening voor Molenbiotoop
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek De Zompe
 IDDS, 17-08-2012, 1205E4058DBI/rap1
- Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek De Zuidweg
 IDDS, 17-08-2012, 1205E4058DBI/rap2
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek De Zompe en Zuidweg
 IDDS, 17-08-2012, 1205E4058DBI/rap4
- Bijlage 5 Akoestisch onderzoek bedrijven Zuidweg
 Van Lienden, 16-08-2012, P12_61-rev.B
- Bijlage 6 Ecologisch onderzoek De Zompe
 IDDS, 17-08-2012, 1205E4058DBI/rap3
- Bijlage 7 Kwalitatieve risicoanalyse
 Rboi, 21-11-2012

