



Plan

BESTEMMINGSPLAN ZOMERHUIZENTERREINEN GEMEENTE VEERE

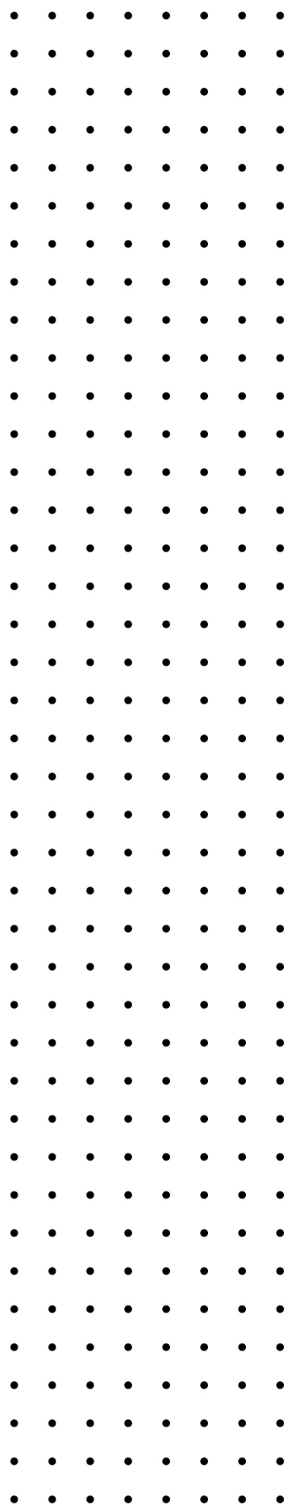
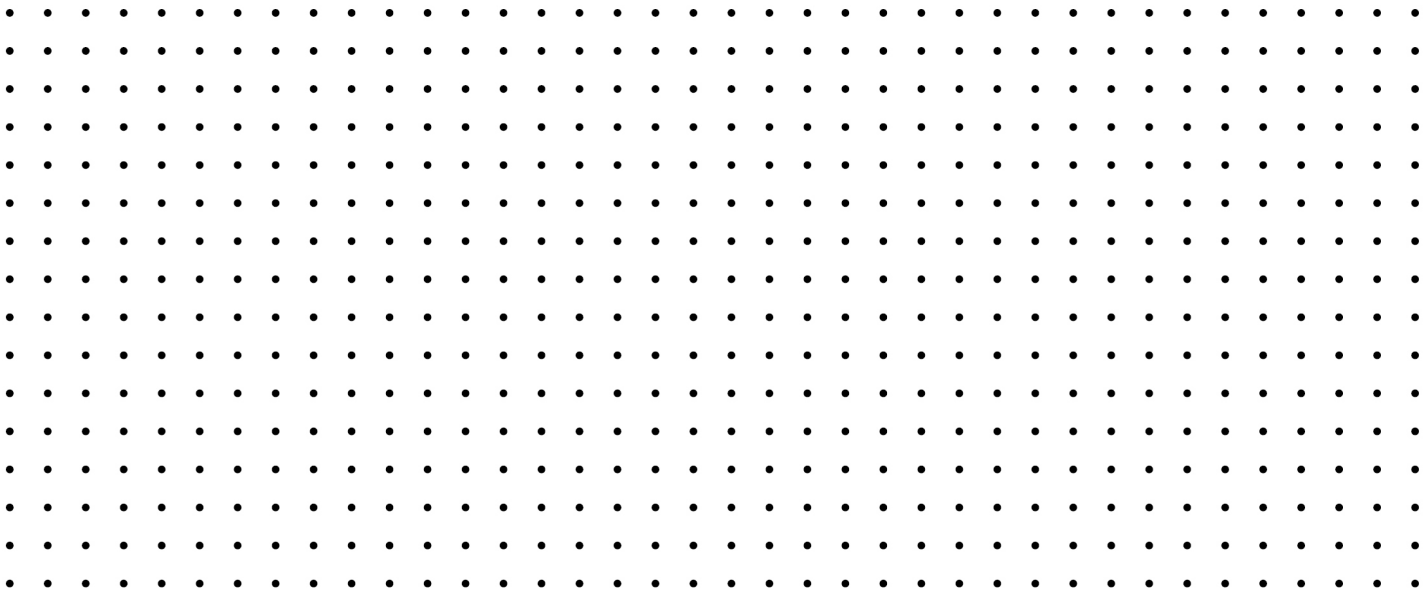
13 december 2012



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

Zomerhuizenterreinen

Opdrachtgever

Gemeente Veere

Documentnaam

876_zomerhuizenterreinen_2012-12-13_RCK_Veere_VGBP

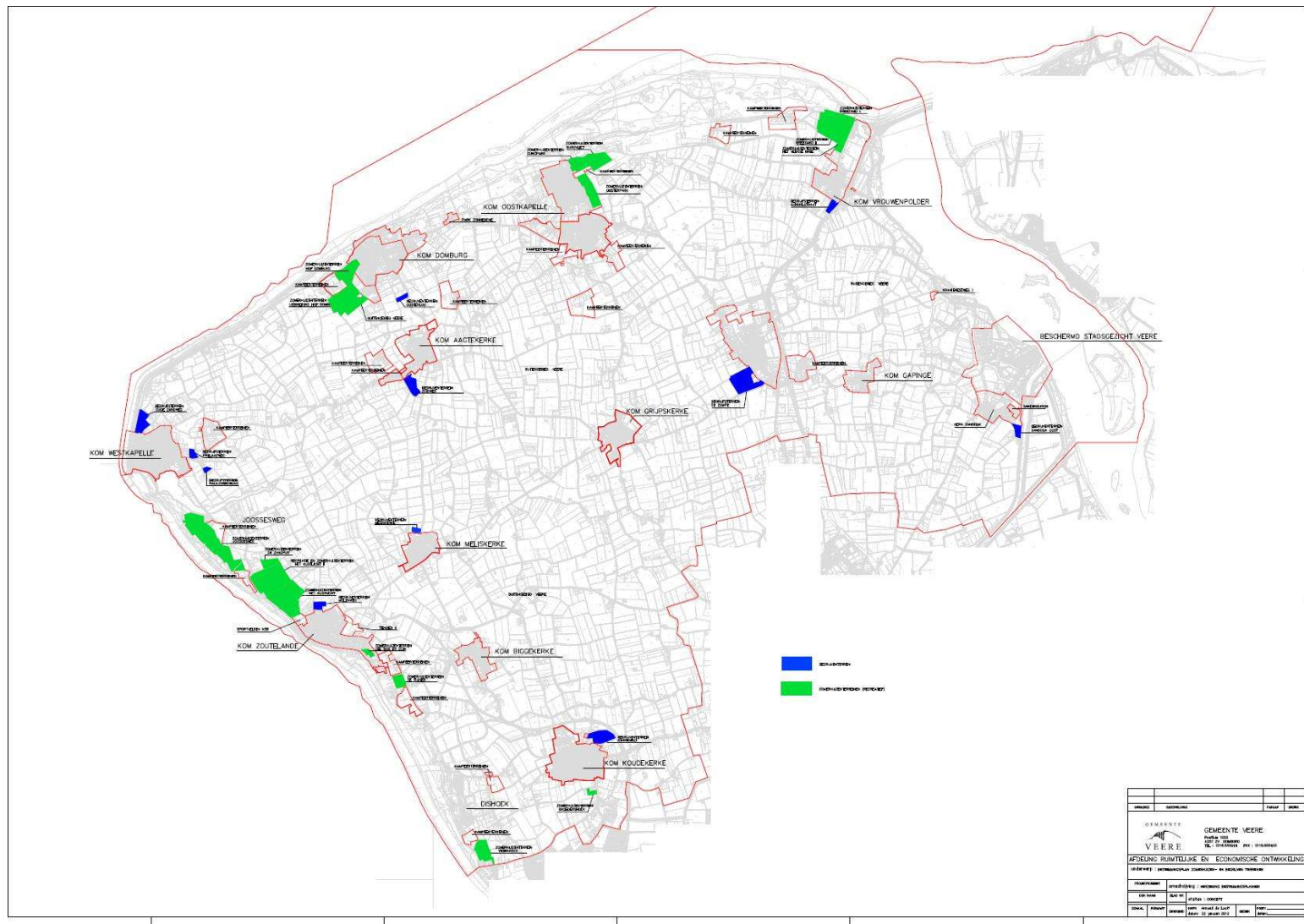
Datum

13-12-2012

Toelichting

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| hoofdstuk 1 Inleiding | 1 |
| 1.1 Aanleiding en doelstelling | 1 |
| 1.2 Planvorm | 2 |
| 1.3 Plangebied | 6 |
| 1.4 Aanpak | 6 |
| 1.5 Vigerende bestemmingsplannen | 7 |
| 1.6 Leeswijzer | 9 |
| hoofdstuk 2 Gebruik van de grond | 11 |
| 2.1 Recreatie en toerisme | 11 |
| 2.2 Wonen | 21 |
| 2.3 Overige functies | 22 |
| 2.4 Verkeer en Parkeren | 23 |
| 2.5 Groen en Water | 23 |
| hoofdstuk 3 Planologisch kader | 25 |
| 3.1 Het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen | 25 |
| hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten | 33 |
| 4.1 Milieu | 33 |
| 4.2 Waterhuishouding | 35 |
| 4.3 Archeologie en cultuurhistorie | 37 |
| 4.4 Flora en fauna | 39 |
| hoofdstuk 5 Juridische aspecten | 41 |
| 5.1 Inleiding | 41 |
| 5.2 Systematiek bestemmingen | 41 |
| hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid | 45 |
| hoofdstuk 7 Handhaving | 47 |
| 7.1 Algemeen | 47 |
| 7.2 Handhaving binnen de gemeente Veere | 47 |
| hoofdstuk 8 Overleg en inspraak | 51 |
| 8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 51 |



Figuur 1.1 Ligging plangebieden van de zomerhuizenterreinen.

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan 'Zomerhuizenterreinen' 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 worden slechts een zeer beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. 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 Zomerhuizenterreinen 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 zomerhuizenterreinen 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 Zomerhuizenterreinen: gericht op beheer en globaliteit

Op dit moment gelden voor de verschillende zomerhuizenterreinen 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 zomerhuizenterreinen 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. Omdat binnen de bestemmingsplannen in hoofdzaak geen sprake is van ontwikkelingen 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 zomerhuizenterreinen in de gemeente Veere in één bestemmingsplan;
- ▶ Het overwegend vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en bestaande functies in een actuele bestemmingsregeling.

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

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 dus kleinschalig van aard en betreffen het bestendigen van de bestaande mogelijkheden.

De voorziene herontwikkeling van de locatie De Viking aan de Joossesweg 35 in Westkapelle zou aanvankelijk in dit bestemmingsplan worden meegenomen, conform het besluit van de gemeenteraad van Veere op 15 maart 2012. Hier wordt echter alsnog van af gezien. De reden hiervoor is dat er nog een aantal onderzoeken moet worden uitgevoerd. De beoogde herontwikkeling zal afzonderlijk in procedure worden gebracht.

Wat betreft de ontwikkeling van een recreatiewoning op het terrein De Zandput wordt er in het maximaal aantal te bouwen wooneenheden een extra woning opgenomen. De gemeente heeft ruimtelijk gezien geen bezwaar omdat er voldoende ruimte op het terrein is voor de bouw van 1 woning. Omdat het binnen het park gelegen is, heeft het geen invloed op de omgeving en er is voldoende parkeerruimte op het park aanwezig. Kavel 2.578 is aangewezen voor de bouw van deze woning.

1.2.2 Systematiek algemeen

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 wordt een nieuwe regeling opgesteld, waarin de huidige regeling zoveel mogelijk wordt benaderd en waarbij rekening is gehouden met provinciale en gemeentelijke regelingen.

Er is geen sprake van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan omdat het hoofdzakelijk gaat over bestaande terreinen. 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 zomerhuizenterreinen worden de volgende algemene 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 meeste zomerhuizenterreinen zijn bestemd als Recreatie – Verblijfsrecreatie. Om een zo globaal mogelijke regeling mogelijk te maken, behelst dit nagenoeg het gehele terrein, met uitzondering van wegen in gemeentelijk beheer en enkele bijzondere functies. De terreinen Breezand – Vrouwenpolder (gedeeltelijk) en Vebenabos (Dishoek) vormen hierop een uitzondering. Een deel van Breezand is bestemd als 'Natuur', met daarin een functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie' (sr-vr). Vebenabos is overwegend bestemd als 'Groen', met daarin opgenomen bouwvlakken;
2. in een tweetal vigerende plannen, te weten Het Kustlicht II: Landschappelijke doeleinden) en De Zandput (Verblijfsrecreatie zonder gebouwen V(z)) zijn gebieden opgenomen waar geen bebouwing is toegestaan. Deze zijn in de nieuwe bestemming R-VR voorzien van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten bebouwing [-sba-ub];
3. binnen de bestemmingen zijn verhardingen toegestaan voor de benodigde wegen. De wegen die in gemeentelijk beheer zijn, zijn bestemd als Verkeer. De overige wegen zijn binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie opgenomen;
4. indien gronden onderdeel uitmaken van belangrijke natuur- of groengebieden zijn deze gronden beschermd door het opnemen van een directe bestemming, zoals Groen of Natuur. Binnen deze bestemmingen mag doorgaans niet worden gebouwd. Indien recreatiewoningen zich bevinden binnen natuurgebieden (dit wordt bepaald op basis van de EHS, provinciale kaarten), dan zijn de betreffende recreatiewoningen exact aangegeven en voorzien van een bouwvlak. De bouwmogelijkheden van deze recreatiewoningen correspondeert met het vigerend maximum;
5. behalve recreatiewoningen zijn op dergelijke terreinen soms ook centrale voorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen zijn aangeduid met de functieaanduiding 'centrum' (c). In de regels wordt bepaald welk gebruik van de gebouwen wordt toegestaan;
6. uitzonderlijke situaties zoals het zwembad bij Domburg zal een bestemming Sport met een aanduiding zwembad krijgen. Dit heeft onder andere te maken met het milieuspoor (opslag van gevaarlijke stoffen);
7. op 2 terreinen bevinden zich terreinen voor de beoefening van de golfsport. Deze terreinen zijn bestemd als Recreatie – Golfbaan.
8. voor een goede waterbeheer zal open water binnen de plangebieden worden bestemd als Water;
9. woningen die in de vigerende bestemmingsplannen als zodanig waren bestemd, zijn ook in dit bestemmingsplan als zodanig opgenomen. Daar waar sprake was van bouwvlakken zijn die ook nu opgenomen. Waar in de vigerende regelingen geen bouwvlakken waren opgenomen, is die situatie overgenomen, omdat anders sprake zou zijn van inperking van rechten;
10. er komen situaties voor waar recreatiewoningen zijn gebouwd binnen gebieden waar sprake is van een waterkerende functie. De bescherming hiervan 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;

11. om de eventuele consequenties te toetsen van ecologische waarden en eventuele molenbiotopen voor de plangebieden zijn de provinciale kaarten geraadpleegd. Voor wat betreft ecologische waarden en de molenbiotopen zijn er geen consequenties. Ecologische waarden of molenbiotopen zijn derhalve niet op de verbeelding opgenomen.

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

1. Voor de goot- en bouwhoogten zijn er verschillende wijzen om mee om te gaan. Aangezien niet elke recreatiewoning afzonderlijk wordt aangegeven, worden goot- en bouwhoogte ook globaler geregeld. Op de verbeelding is per terrein de goothoogte gespecificeerd en, indien dit in het vigerende plan aanwezig was, ook de bouwhoogte. Wanneer in het vigerende plan geen nok- of bouwhoogte was aangegeven, is dit in het nieuwe bestemmingsplan ook niet opgenomen;
2. binnen de bestemming Recreatie – Verblijfrecreatie is op de kaart per locatie het maximum aantal recreatiewoningen aangegeven welke op het terrein wordt toegestaan. In de genoemde bestemming zijn de recreatiewoningen niet meer exact ingetekend. Dit heeft tot gevolg dat de gronden flexibeler kunnen worden gebruikt. In principe moeten recreatiewoningen vrijstaand worden gebouwd. Daar waar dat niet het geval is, wordt een bouwaanduiding opgenomen: [*tae*] 'twee-aaneen', [*aeg*] 'aaneengebouwd' of [*gs*] 'gestapeld'. Ter plaatse zijn dan conform de bestaande situatie vrijstaande, twee aaneen gebouwde, aaneengebouwde als gestapelde woningen toegestaan;
3. binnen de bestemming Natuur (Breezand), dan wel Groen (Vebebos), zijn de recreatiewoningen opgenomen conform de situatie in 2012. Vanwege de ligging in een bijzondere context zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gelimiteerd tot het bestaande bouwvlak. Een andere reden voor deze keuze (Natuur, respectievelijk Groen) is een aansluiting op de systematiek van het vigerende bestemmingsplan. Vebebos had in het oude bestemmingsplan een Bos bestemming. Bij deze historische oorsprong sluit een bestemming Groen het beste aan;
4. in de zomerhuizenterreinen Het Veerse Bree en Broedershoek is de bebouwing voorzien van bouwvlakken. Dit heeft te maken met de specifieke aard van de terreinen en het feit dat de situatie niet overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen is gerealiseerd. Binnen de bouwvlakken is de bebouwingsmassa gereguleerd door hoogtebepalingen. Het aantal wooneenheden binnen een bouwvlak is niet geregeld.
5. Daar waar sprake is van gestapelde bebouwing (appartementen) is deze op de verbeelding aangeduid als 'gestapeld' [*gs*].
6. Daar waar sprake is van vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak (Het Veerse Bree) zijn deze opgenomen met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' [*bg*];
7. in het Besluit omgevingsrecht, artikel 2.3 onder f sub 3 is bepaald dat het bouwen van een bouwwerk op het achtererfgebied niet vergunningvrij is indien sprake is van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden. Een recreatiewoning/vakantiehuis wordt gezien als 'recreatief nachtverblijf'. Vergunningvrij bouwen is daarom niet toegestaan. De op de verbeelding opgenomen oppervlakten behelzen derhalve het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, aanbouwen en/of uitbouwen;

8. parkeren bij de recreatiewoningen moet op het eigen perceel worden geregeld. Het kan zijn dat een centrale parkeervoorziening is aangelegd. Indien een centrale parkeervoorziening aanwezig is, dan is deze opgenomen in een bestemming Verkeer, of aangeduid als 'parkeerterrein' (p);
9. voor bouwwerken in het algemeen, die niet per se in dienst staan van een recreatiewoning maar ondergeschikt is aan de verblijfsrecreatieve functie, worden eveneens bouwregels opgenomen. Bijvoorbeeld de bouwhoogte van terreinafscheidingen, bouwregels voor speelvoorzieningen e.d.;
10. omdat voor nagenoeg alle terreinen geen bouwvlakken meer worden opgenomen voor de recreatiewoningen, zouden deze bij herbouw theoretisch dichter op de weg kunnen komen te staan. In de regels is derhalve een minimale afstandsmaat opgenomen tussen de weg en de meest nabijgelegen gevel;
11. op de verbeelding is per terrein aangegeven wat de maximale bouwmogelijkheden zijn voor de individuele recreatiewoningen. Deze maatvoering heeft betrekking op het oppervlak van bebouwing (hoofdgebouw, bijgebouwen, aan- en uitbouwen) en de goothoogte. Indien in de vigerende plannen een regeling was opgenomen voor een gemaximeerde nok- of bouwhoogte is deze in het nieuwe plan eveneens opgenomen;
12. het kabinet laat het beleid voor de bewoning van recreatiewoningen over aan de gemeente. Daarvoor is het wetsvoorstel 'Vergunning onrechtmatige bewoning' ingetrokken. Hierover heeft de gemeente een standpunt ingenomen. Indien de woningen niet permanent mogen worden bewoond, dan moet dit expliciet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Als permanente bewoning wel wenselijk is, dan kunnen recreatiewoningen, onder voorwaarden, worden gewijzigd naar de bestemming Wonen. In paragraaf 3.1.3 wordt hierop nader ingegaan.

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 13 verschillende bestemmingsplannen nu in 1 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 Zomerhuizenterreinen wordt opgesteld uitgaande van de onderstaande uitgangspunten;

1. het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld en zal voldoen aan IMRO/SVBP/STRI 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 zomerhuizenterreinen liggen verspreid door de gehele gemeente heen, maar zijn wel voornamelijk gebonden aan de kustlijn. In figuur 1.1 is een kaart opgenomen van de gemeente Veere, waarop de verschillende zomerhuizenterreinen zijn aangegeven. De terreinen zijn op de kaart voorzien van een nummer. De nummering vindt plaats op alfabetische volgorde van de verschillende zomerhuizenterreinen. 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 | Zomerhuizenterrein | Nabij kern |
|---------|--------------------------|------------------------------------|
| 1 | Breezand-Het Veerse Bree | Vrouwenpolder, ten noorden |
| 2 | Broedershoek | Koudekerke, ten zuiden |
| 3 | Burgvliet / Dunopark | Oostkapelle, ten noordoosten |
| 4 | De Ruiser | Zoutelande, ten zuiden |
| 5 | De Zandput | Zoutelande, ten noorden |
| 6 | Het Kustlicht I+II | Zoutelande, ten noorden |
| 7 | Hof Domburg I+II | Domburg, ten zuidoosten |
| 8 + 9 | Joossesweg west en oost | Westkapelle, ten zuiden |
| 10 | Oosterpark | Oostkapelle, ten noordoosten |
| 11 | Vebebabos | Dishoek, ten zuiden |
| 12 | Zee, Bos en Duin | Zoutelande, ten oosten van de kern |

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

1.4 Aanpak

Het product

Het bestemmingsplan Zomerhuizenterreinen 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 worden daarnaast 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 de verbeelding van dit plan wordt per locatie worden 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 13 verschillende kaarten. Per kaartblad 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 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 Zomerhuizenterreinen voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor de zomerhuizenterreinen 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 |
|---|--|--|
| Zomerhuizenterrein Breezand I | 29 januari 1986 | |
| Zomerhuizenterrein Breezand II, | 26 maart 1986 | gedeeltelijk goedkeuring onthouden |
| Zomerhuizenterrein Broederhoek | 15 september 1994, gemeente Valkenisse | 8 november 1994 |
| Burgvliet 2 ^e planverandering | 6 september 1984, gemeente Domburg | 25 november 1985 Gedeeltelijk goedkeuring onthouden |
| Zomerhuizenterrein "De Ruiser" | 21 april 1983, gemeente Valkenisse | 1 november 1983 Gedeeltelijk goedkeuring onthouden |
| Zomerhuizenterrein De Zandput te Zoutelande | 27 juni 2007 | 28 augustus 2007 |
| Duinweg | 9 augustus 1977, gemeente Domburg | 29 mei 1978 |
| Zomerhuizenterrein Het Kustlicht | 18 oktober 1984 | 21 mei 1985 |
| Recreatie en Zomerhuizenterrein Kustlicht II | 18 mei 1995, gemeente Valkenisse | 5 december 1995 |
| Buitengebied Domburg | 7 juli 1992, gemeente Domburg | 16 februari 1993 Gedeeltelijk goedkeuring onthouden |
| Uitbreiding Hof Domburg | 16 juli 1998 | |
| Joossesweg, 2 ^e herziening | 30 maart 1994, gemeente Westkapelle | 15 november 1994 Gedeeltelijk goedkeuring onthouden |
| Zomerhuizenterrein Vebenabos | 25 januari 1972, gemeente Valkenisse | 15 augustus 1972 Gedeeltelijk goedkeuring onthouden en op 9 januari 1975 Koninklijk Besluit Gedeeltelijk goedkeuring onthouden |
| Zomerhuizenterrein Vebenabos, 1 ^e herziening | 27 september 1977, gemeente Valkenisse | |
| Zee, Bos en Duin, Bestemmingsplan Kom Zoutelande | 21 april 2011, Gemeente Veere | |

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 Recreatie en toerisme

Dit bestemmingsplan behelst een bestemmingsregeling voor alle 13 in de gemeente Veere gelegen zomerhuizenterreinen. Deze zomerhuizenterreinen zijn voornamelijk gebonden aan de kust en liggen doorgaans in de nabijheid van een kern.

In de meeste gevallen krijgen de zomerhuizenterreinen ter plaatse van de recreatiewoningen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie (R-VR). In enkele gevallen zoals de recreatiewoningen ten noorden van de Vroondijk (Breezand - Vrouwenpolder) en Vebenabos (Dishoek) zijn de recreatiewoningen opgenomen in respectievelijk de bestemming Natuur en Groen, vanwege de overwegend groene inrichting van de beide terreinen.

Om een zo globaal mogelijke regeling mogelijk te maken, behelst de bestemming R-VR nagenoeg het gehele terrein. Een uitzondering hierop vormen de wegen in gemeentelijk eigendom, woningen, sport en horeca. Deze uitzonderingen zijn beschreven vanaf paragraaf 2.2.

Binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie is op de kaart een aantal aanduidingen opgenomen die betrekking hebben op het aantal recreatiewoningen en de toegestane maatvoering daarvan. Zo is bijvoorbeeld per locatie met een maatvoeringaanduiding aangegeven wat het maximum aantal recreatiewoningen is die op het terrein worden toegestaan.

Voor de recreatiewoningen zijn binnen de bestemming R-VR soms wel en soms geen bouwvlakken opgenomen. Waar geen bouwvlakken zijn ingetekend, kunnen de gronden flexibeler worden gebruikt. In principe moeten recreatiewoningen vrijstaand worden gebouwd. Daar waar dat niet het geval is, is bouwaanduiding opgenomen [*tæ*] 'twee-aaneen' of [*aeg*] 'aaneengebouwd' opgenomen.

Soms zijn wel bouwvlakken op de verbeelding opgenomen, en dan gaat het overwegend om grotere complexen van aaneen gebouwde recreatiewoningen (bijvoorbeeld op de terreinen Breezand, De Ruiser en Joossesweg). Een andere afwijking op de overwegende systematiek vormt het terrein Broedershoek in Koudekerke. Hier zijn in tegenstelling tot de overige terreinen met de bestemming R-VR wel bouwblokken opgenomen, maar geen gedefinieerd aantal. Dit heeft te maken met het feit dat de oorspronkelijk ingetekende bouwblokkenstructuur gedeeltelijk is achterhaald.

In de bovengenoemde locaties Breezand en Vebenabos liggen de recreatiewoningen binnen de bestemming Natuur en Groen. Voor deze recreatiewoningen zijn wel bouwvlakken of functieaanduidingen (sr-vr) opgenomen.

De terreinen zijn zeer verschillend in vorm en grootte daarom wordt in deze paragraaf per zomerhuizenterrein een korte omschrijving en sfeerimpressie gegeven. Indien nodig worden er in aanvulling op de hierboven genoemde systematiek nog een korte toelichting gegeven.

2.1.1 Zomerhuizenterrein Breezand – Het Veerse Bree (locatie 1)

Zomerhuizenterrein Breezand ligt min of meer verscholen tussen de Noordzee en het Veerse meer. Het park ligt ongeveer een kilometer ten noorden van de kern Vrouwenpolder. Vanuit het park is het ongeveer 10 minuten wandelen van de kustlijn en daarnaast is het natuurpark Oranjezon, dat ten westen van Breezand ligt, ook binnen enkele minuten te voet te bereiken. Verder is Breezand de locatie met recreatiewoningen die binnen de gemeente Veere het dichtste bij Neeltje Jans is gesitueerd.

De eerste aanzet tot het realiseren van Breezand dateert van begin jaren '60. Onder aan de zeevering werden 53 woningen gebouwd op een parkachtig terrein met veel groen en opgaande beplanting. Breezand I heeft een vrij open karakter en heeft daardoor een uitgesproken eigen identiteit, welke met de wijze van bestemmen in stand wordt gehouden. Met de uitbreiding van het plan Breezand II zijn er in totaal 285 woningen gebouwd. Het park kent veel verschillende type recreatiewoningen en op het oude gedeelte, Breezand 1, is niet één bungalow gelijk aan de andere. Het Veerse Bree is een meer recente toevoeging. Het bestaande aantal recreatiewoningen is tevens het maximaal aantal toegestane recreatiewoningen.

Op het terrein zijn twee bestemmingsplannen van toepassing, te weten Breezand I en Breezand II. In Breezand I zijn de recreatiewoningen bestemd als recreatiewoning (vrijstaand), met op de plankaart de toegestane maatvoering. De recreatiewoningen ten noorden van de Vroondijk zijn conform de bestaande situatie opgenomen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie' (sr-vr). Vanwege de natuurwaarden van dit gebied zijn ontwikkelingen hier niet toegestaan.

Op het gecombineerde park (het oorspronkelijke terrein Breezand I en II) zijn in totaal 285 recreatiewoningen toegestaan binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie. Daarnaast liggen nog enkele recreatiewoningen binnen de bestemming 'Groen'.

De recreatiewoningen in Het Veerse Bree zijn opgenomen binnen bouwvlakken. Omdat sprake is van gestapelde appartementen zijn er geen aantallen recreatiewoningen opgenomen. De situering en maatvoering van de bebouwing is vastgelegd met bouwvlakken en hoogtebepalingen. Ook de op het terrein aanwezige vrijstaande bergingen zijn op de verbeelding opgenomen met een aanduiding.



Figuur 2.1 Sfeerimpressie Zomerhuizenterrein Breezand



Figuur 2.2 Sfeerimpressie Zomerhuizenterrein Broedershoek

Bijgebouwen Breezand

In 2006 heeft de gemeente besloten om géén medewerking te verlenen voor het bouwen van vrijstaande bergingen bij de recreatiewoningen. Wel wordt er medewerking verleend voor het bouwen van aangebouwde bergingen. In afwijking van de systematiek van dit bestemmingsplan is voor Breezand geregeld dat vrijstaande bijgebouwen niet zijn toegestaan, dit om het open en groene karakter te behouden.

2.1.2 Zomerhuizenterrein Broedershoek (locatie 2)

Vakantieoord Broedershoek ligt enkele honderden meters ten zuiden van Koudekerke. Het vakantiepark ligt centraal tussen de steden Vlissingen en Middelburg en op loopafstand van het mooie zuidstrand van Walcheren.

Het terrein werd gedeeltelijk in gebruik genomen door vakantiehuisjes en gedeeltelijk was het terrein gereserveerd voor kamperen (mini-camping). In de huidige situatie is het gehele terrein in gebruik voor recreatiewoningen. Er zijn verschillende types huisjes van zeer eenvoudig tot luxe (4, 6 en 10) persoonshuisjes. Speciaal aan Broedershoek zijn een negental 10 en 4 persoons bungalows en een groepsdagverblijf die speciaal zijn aangepast voor mensen met een functiebeperking. Vele tehuizen en instellingen brengen hier regelmatig met een kleine- of grotere groep hun vakantiedagen in door.

In het vigerende bestemmingsplan Broedershoek (gemeente Valkenisse 1979) was de bebouwing opgenomen in een bouwvlak (Rz(a)). Het tussen de gebouwen in gelegen groen en de groenstroken rondom het terrein hadden de bestemming groenvoorziening. Vanwege uniformiteit in de regelgeving is een groot deel van het terrein voorzien van de bestemming R-VR. De uitzondering hierop vormen de omringende groenstrook, de centrale groenvoorzieningen en het parkeerterrein. In tegenstelling tot de overige terreinen met de bestemming R-VR zijn op dit terrein wel bouwblokken opgenomen, maar geen gedefinieerd aantal. Dit heeft te maken met het feit dat de oorspronkelijk ingetekende bouwblokkenstructuur gedeeltelijk is achterhaald. De maatvoering van de bebouwing is gereguleerd met goot- en bouwhoogten.

De centrumvoorzieningen (twee in de noordwesthoek van het terrein en een combinatie van drie gebouwen bij de oostelijke groenplek) zijn voorzien van een aanduiding. Nabij het parkeerterrein is tevens een bedrijfswoning opgenomen op de verbeelding. Binnen de centrumvoorziening nabij het oostelijke plantsoen is de kantine aanwezig. Het park wordt omringd door groenstroken, die op de verbeelding dan ook de bestemming Groen hebben meegekregen.

2.1.3 Zomerhuizenterrein Burgvliet / Dunopark (locatie 3)

Ten oosten van de kern Oostkapelle ligt een cluster van 3 zomerhuizenterreinen, te weten Burgvliet / Dunopark (terrein nummer 3) en Oosterpark (terreinumnummer 10). Aan de voet van de duinen van Oostkapelle en op ca 800 meter van bos en strand is het zomerhuizenterrein Burgvliet gelegen. Het park ligt op iets meer dan één kilometer ten noorden van de kern Oostkapelle. Vanuit deze locatie is het Natuurpark Oranjezon gemakkelijk te bereiken. Ten westen van dit zomerhuizenterrein ligt tussen de Dunoweg en de Vroonweg het zomerhuizenterrein Dunopark. Langs de straat Dunopark liggen vrijstaande recreatiewoningen en ter weerszijden daarvan twee terreinen met een meer complexmatig opzet.

Op de parken staan verschillende huizensoorten die voor variërend 4 tot 8 personen plaats bieden. De huizen verschillen in uiterlijk maar ook grootte, interieur en in luxe. De parken herbergen daarnaast enkele voorzieningen.

Op het terrein Burgvliet bevinden zich 201 recreatiewoningen (het gebied ten oosten van de Dunoweg) en 113 recreatiewoningen op het terrein Dunopark (ten westen van de Dunoweg) De gestapelde recreatiewoningen (appartementen) zijn buiten dit aantal gehouden.



Figuur 2.3 Zomerhuizenterrein Burgvliet



Figuur 2.4 Centrumfunctie Burgvliet

In de oorspronkelijk opzet was er langs de westzijde van de Dunoweg ruimte gereserveerd voor een kantoorgebouw (Dunoweg 15). Dit pand is evenwel niet meer als zodanig in gebruik, en wordt aangewend voor recreatief gebruik. Omdat er sprake is van recreatieappartementen heeft deze locatie in het nieuwe bestemmingsplan dan ook de bestemming R-VR meegekregen met een aanduiding [gs], waardoor gestapelde bebouwing mogelijk is.



Figuur 2.5 Zomerhuizenterrein Dunopark

In de noordelijke oksel van de Dunoweg – Burgvliet bevinden zich een aantal panden die een gemengd gebruik kennen. Het pand Dunoweg 20a (perceel 4015) kende in het vigerende bestemmingsplan Burgvliet de bestemming Bedrijf-opslag (Bo). Het even verderop gelegen pand Burgvliet 3a kende in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Zomerhuizen-aaneen (Za) en Bedrijf-opslag (Bo). Beide percelen zijn in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen als R-VR met de functiaanduiding 'centrum' (c), hiermee worden centrumvoorzieningen toegestaan. Het in het oorspronkelijk bestemmingsplan gedachte gebied met detailhandel in de zuidelijke oksel van de Dunoweg – Burgvliet is niet als zodanig tot stand gebracht. Inmiddels staan op het voor detailhandel beoogde terrein 3 recreatiewoningen.

2.1.4 Zomerhuizenterrein De Ruiser (locatie 4)

Het kleine park De Ruiser ligt op enkele kilometers afstand van het centrum van Zoutelande. Het park heeft een groene uistraling en direct aan het zuiden van het park grenst een bos. Het strand is op ongeveer 10 minuten gelegen. Ten noorden en ten zuiden van het park ligt een kampeerterrein. De 'bewoners' van de Ruiser mogen gebruik maken van de faciliteiten van deze kampeerterreinen.

Het park telt op dit moment 41 woningen in enkele verschillende stijlen, en meer recreatiewoningen worden er op De Ruiser niet mogelijk gemaakt.

Ter plaatse van de percelen Valkenisseweg 49A-49B-49C zijn in het vigerende bestemmingsplan 2 recreatiewoningen toegestaan. Omdat er feitelijk sprake is van 2 burgerwoningen (49A en 49B) en 1 recreatiewoning (49C), wordt deze situatie in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

De woningen aan de Valkenisseweg 51, 53 en 55 zijn en blijven bestemd als woningen ((bestemming Wonen). Op het terrein achter de nummers Valkenisseweg 51-55 is volgens het vigerende bestemmingsplan de bouw van recreatiewoningen mogelijk. Het bestemmingsplan staat hier in totaal 8 recreatiewoningen toe, waarvan Valkenisseweg 51a deel uitmaakt.

Het totale aantal recreatiewoningen bedraagt derhalve 41 bestaande woningen aan De Ruiser, 1 bestaande recreatiewoning aan de Valkenisseweg 49c, 1 recreatiewoning Valkenisseweg 51a en 7 percelen, waar nog geen huizen zijn gebouwd.



Figuur 2.6 Zomerhuizenterrein De Ruiser

Aan de Klaassesweg 10 bevindt zich een complex dat in het vigerende bestemmingsplan (2^e herziening bestemmingsplan zomerhuizenterrein De Ruiser, gemeente Valkenisse 1980) was bestemd als motel met bijbehorende erven. In het nu voorliggende bestemmingsplan is dit complex bestemd als R-VR, met de

aanduiding dat het om aaneengebouwde recreatiewoningen gaat. Het op de verbeelding aangeduide maximale aantal zomerhuizen heeft geen betrekking op dit complex.

2.15 Zomerhuizenterrein De Zandput (locatie 5)

Het zomerhuizenterrein De Zandput is gelegen tussen de kernen Zoutelande en Westkapelle, juist ten noorden van de Melsesweg. Het ligt op circa 1.5 km van Zoutelande en de afstand naar de kust is circa 1 km. Ten zuiden van het park ligt het zomerhuizenterrein Het Kustlicht.

Het zomerhuizenterrein bestaat uit (maximaal) 91 woningen die 4 tot 8 personen kunnen huisvesten. Op het kindvriendelijke park zijn daarnaast enkele speelvoorzieningen aanwezig, die overigens binnen dezelfde bestemming als de recreatiewoningen vallen. De woningen hebben in grote lijnen dezelfde afmetingen en opbouw van 1 bouwlaag met een laag zadeldak, maar omdat de woningen afzonderlijk zijn opgebouwd hebben ze een zeer individuele uitstraling. Alleen aan de Melsesweg 13-23 bevindt zich een rijtje van 6 geschakelde recreatiewoningen.

In het vigerende bestemmingsplan was langs de noord- en oostzijde van het terrein een strook opgenomen waar geen bebouwing is toegestaan (bestemming verblijfsrecreatie, zonder gebouwen (V 9z)). Deze strook is was aangebracht om een goede landschappelijk inpassing te bewerkstelligen. Op de kruising Melsesweg – Paulusweg is ook daadwerkelijk een bossage aangebracht. Langs de noordzijde van het terrein is de bewuste strook echter bij de aangrenzende kavels getrokken. Niettemin is ook in het nieuwe bestemmingsplan een strook opgenomen die vrij dient te blijven van bebouwing, deze groenstrook heeft de bestemming groen gekregen, dit met het oog op de relatie met het landschap.



Figuur 2.7 Zomerhuizenterrein De Zandput

2.16 Zomerhuizenterrein Het Kustlicht I en II (locatie 6)

Midden in de rust en ruimte van het polderland, op slechts 200 meter van het strand, is Bungalowpark Het Kustlicht gelegen. Het zomerhuizenterrein ligt een kilometer ten noorden van Zoutelande en ten noorden van het bungalow park ligt het zomerhuizenterrein de Zandput.

Het Kustlicht is op te delen in 2 delen, Het Kustlicht 1 (zuidelijke gedeelte) en het Kustlicht II (noordelijk). De beide gebiedsdelen worden van elkaar gescheiden door

de Houtenburgseweg. Er zijn negen verschillende type huizen op het park die plaats bieden voor 4 tot 10 personen. Het park telt in beide delen meer dan 400 recreatiewoningen en is daarmee één van de grotere terreinen binnen de gemeente. Daarnaast zijn in het park voorzieningen als een zwembad, restaurant, café en een snackcorner aanwezig. Daarnaast is het park in het noordelijke gedeelte waterrijk en wordt het in het westen en zuiden omringd door groenstroken.

Op het Kustlicht I zijn maximaal 224 recreatiewoningen toegestaan en op het Kustlicht II zijn eveneens maximaal 224 recreatiewoningen toegestaan.

Aan het begin van de ontsluitingsweg Kustlicht bevinden zich een parkeerterrein (bestemming verkeer) en centrumfuncties (aangeduid met 'centrum' (c)). Daarnaast bevinden zich aan weerszijden van het zomerhuizenterrein groengebieden en waterpartijen, waarmee met zomerhuizenterrein is ingebed in het landschap. Omdat op perceel 1742 (naast Houtenburgseweg 5) nog een initiatief in procedure is, is dit perceel buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan gehouden.

In het groengebied tussen Het Kustlicht II en de Westkapelseweg is een golfterrein aangelegd, welke in dit bestemmingsplan is opgenomen in de bestemming 'Recreatie - Golfbaan' (R-G).

In het vigerende plan Het Kustlicht II zijn op diverse locaties aan de rand van het zomerhuizenterrein gronden opgenomen met de bestemming Landschappelijke doeleinden met de functieaanduiding extensieve recreatie. De betreffende gronden zijn echter inmiddels uitgegeven en in gebruik / eigendom bij de recreatiewoningen. In het nieuwe bestemmingsplan verkrijgen deze gronden de aanduiding zonder bebouwing: [-sba-ub].



Figuur 2.8 Zomerhuizenterrein Het Kustlicht



Figuur 2.8 Zomerhuizenterrein Het Veerse Bree

2.1.7 Zomerhuizenterrein Hof Domburg I en II (locatie 7)

Het bungalowpark Hof Domburg is gelegen in Domburg, één van de best bezochte badplaatsen van Nederland. Het park grenst aan de kom van Domburg en op circa 500 meter van het strand gelegen.

Er zijn vele verschillende types huizen te vinden op het park die plaats bieden aan 4, 6, 8,10 of 12 personen. Hof Domburg is in 2 delen gebouwd. Het oude gedeelte ligt tussen de Schelpweg en de Babelweg en dus het dichtste tegen de kern aan. Dit gedeelte van het zomerhuizenterrein kent een maximum van 152

recreatiewoningen. Dit oudere gedeelte heeft met veel aaneengesloten recreatiewoningen een geheel andere opzet dan het nieuwe gedeelte, met veel meer vrijstaande huizen. Het nieuwe gedeelte is gerealiseerd tussen de Prinseweg en de Krommeweg. Dit terrein is opgebouwd aan de hand van een centrale as (Eb en Vloed) in het verlengde van de Babelweg. Hier zijn maximaal 199 recreatiewoningen toegestaan.

Hof Domburg beschikt over diverse sportieve en recreatieve faciliteiten, zoals een subtropisch zwembad, een Wellness center, squashbanen, tennisbanen en een boogschietbaan. De centrumvoorzieningen op het zuidelijk deel langs de Schelpweg hebben een aanduiding centrum, het zwembad is opgenomen in de bestemming Sport, met de aanduiding Zwembas (zb). In tegenstelling tot het eerste deelplan kent het zuidelijk deelgebied geen bijzondere voorzieningen.

Langs de Babelweg (huisnummer 2) is een burgerwoning aanwezig en als zodanig bestemd.



Figuur 2.9 Sfeerimpressie
Zomerhuizenterrein Hof Domburg



Figuur 2.10 Sfeerimpressie
Zomerhuizenterrein Joossesweg

2.18 Zomerhuizenterrein Joossesweg West en Oost (locaties 8 + 9)

Zomerhuizenterrein Joossesweg is een uitgestrekt park tussen Westkapelle en Zoutelande. Het is gelegen tussen de Grindweg en de duinen. Aan de noordzijde ligt de kreek van Westkapelle, Het terrein is aan de noordzijde via de Joossesweg aangesloten op de Grindweg en aan de zuidzijde, via de De Bucksweg op de Westkapelseweg (N 288) naar Zoutelande.

Het terrein wordt begrenst door kampeerterrainen (noorden en oosten), natuurgronden (oosten), strand en duinen (westen) en een hotel (zuiden).

Op het zomerhuizenterrein Joossesweg zijn vrijstaande zomerwoningen toegestaan. Tevens bevinden er zich binnen dit plangebied twee complexen met gestapelde recreatiewoningen (appartementen): een complex ten noorden van de Joossesweg en een complex ten zuiden van De Viking. Deze zijn beiden van bouwvlakken voorzien, waarbij de hoogte van de bebouwing is aangeduid met goot- en bouwhoogten.

Het westelijke en oudste deel van het complex is geheel volgebouwd en omvat 80 woningen. Tussen de Joossesweg en de kreek bevindt zich een complexje met aangebouwde recreatiewoningen (Vikingpark, Joossesweg 1-53). Hier ligt ook, centraal in het gebied en ontsloten aan de Joossesweg, De Viking.

De kavels in het nieuwere deel zijn groter en de woningen zijn luxer dan in het zuidelijke deel. De grotere waterpartijen op het terrein zijn bestemd als Water. Ook herbergt het park een aantal groenstroken.

In dit plangebied zijn een drietal horecafuncties opgenomen, te weten de Viking aan de Joossesweg, een kleine snackbar bij de strandopgang en het parkeerterrein (Joossesweg 10) en het beachhotel Zuiderduin aan de De Bucksweg. Juist ten noorden van dit beachhotel bevinden zich een uitgestrekt parkeerterrein en een recreatieveld met groensingel. Omdat in het vigerende bestemmingsplan (Joossesweg, gemeente Westkapelle) dit laatste terrein de bestemming Recreatiegolfterrein (Rg) had, is deze bestemming overgenomen.

2.1.9 Zomerhuizenterrein Oosterpark (locatie 10)

Nabij de kern Oostkapelle liggen tussen de Torenstraat-Dunoweg en de duinen een reeks woon- en recreatieterreinen. Hoewel er woningtypologisch bijna geen verschil is waar te nemen tussen het woongebied en het zomerhuizenterrein, is er in het gebruik een aantoonbaar onderscheidt tussen de woongebieden en de zomerhuizenterreinen. Tot dit bestemmingsplan behoort het cluster van zomerhuizenterreinen Oosterpark, Dunopark en Burgvliet.

Het zomerhuizenterrein Oosterpark is een verzameling van solitaire recreatiewoningen en ligt enkele honderden meters ten oosten van de kern Oostkapelle. De huizen liggen op ongeveer een kilometer afstand van het strand, 500 meter van de kern en 200 meter van het Domburgsebos. De woningen zijn vrijstaand of twee aaneengeschakeld en op het terrein zijn geen bijzondere voorzieningen aanwezig. Wel is langs de oostgrens van het plangebied een groenstrook opgenomen, dat het terrein scheidt van het agrarisch buitengebied.

De woningen op het park zijn over het algemeen in privé bezit, maar worden zomers vaak verhuurd aan andere gebruikers. In totaal kent het park maximaal 128 woningen.



Figuur 2.11 Zomerhuizenterrein Oosterpark



Figuur 2.12 Zomerhuizenterrein Vezenbos

2.1.10 **Zomerhuizenterrein Vezenbos (locatie 11)**

Vezenbos is een bungalowpark gelegen aan de kust te Dishoek juist ten westen van Vlissingen. Het park ligt op ongeveer 200 meter van het strand en heeft door de aanwezige bomen een groene uitstraling. De huizen liggen op de meeste plaatsen verscholen in het bos.

Vanwege de uitstraling van een bos met individuele huizen, is er een afwijkende plansystematiek toegepast ten opzichte van de overige terreinen. De hoofdbestemming is groen, waarbinnen de aanwezige recreatiewoningen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie' (sr-vr) zijn opgenomen. Om enige kwaliteitsverbetering te kunnen doorvoeren heeft elk recreatiewoning een bouwvlak waarbinnen de combinatie van hoofd- en bijgebouw is gesitueerd. Het bouwvlak is niet als een keurslijf rondom de bestaande bebouwing gelegd, maar er is enige ruimte opgenomen voor wijziging van het bouwvolume. Dit bouwvolume is wel gelimiteerd door een maximum oppervlakte van 100 m² op te nemen. Met het oog op een compacte bebouwing binnen het bouwvlak zijn losse bijgebouwen niet toegestaan.

In het park zijn ongeveer 80 recreatiewoningen gelegen, maar omdat elke woning haar eigen bouwvlak heeft, is er op de verbeelding geen maximum aantal recreatiewoningen opgenomen. Dit aantal is immers gelimiteerd door de bouwvlakken, waarbinnen per bouwvlak 1 recreatiewoning is toegestaan. De enige uitzondering betreft de nummers Vezenbos 43 a en b, waar sprake is twee aaneengebouwde recreatiewoningen. Deze hebben op de verbeelding de bouwaanduiding twee-aaneen.

Bij het park zitten enkele voorzieningen zoals speelplaatsen en een supermarkt. De speelplaatsen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen' (G). Een deel van het terrein heeft de bestemming R-VR, conform het bij de gemeente bekende gebruik, zijnde een centrumvoorziening, 1 bedrijfswoning en een tweetal recreatiewoningen. De centrumvoorziening, inclusief de bijbehorend opslagruimte is opgenomen in de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', met een aanduiding centrum. Deze winkel heeft overigens een wat groter bereik dan alleen Vezenbos.

De hier ter plaatse aanwezige recreatiewoningen (2 stuks) zijn eveneens binnen deze bestemming opgenomen, waarbij het aantal is gelimiteerd door het Maximum aantal wooneenheden, in dit specifieke geval 2 wooneenheden.

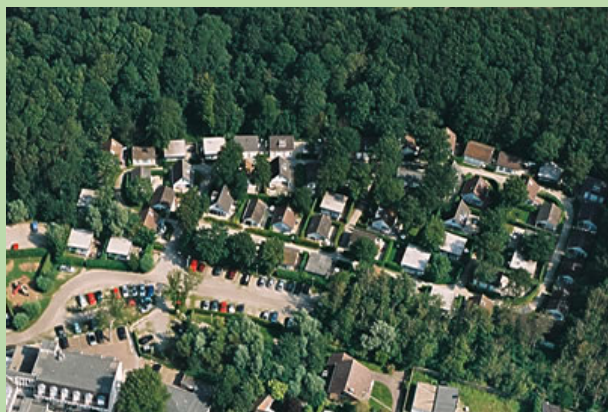
De bedrijfswoning (Vezenbos 44) is sinds lange tijd niet meer in gebruik als dienstwoning. De bestemming wordt daarom conform het werkelijke gebruik bestemd als een woning. De aanwezige woning in het pand van de supermarkt valt binnen de functieaanduiding centrum en verkrijgt een functieaanduiding bedrijfswoning.

Ook zit er aan de noordkant van het park een waterzuiveringsinstallatie gevestigd, welke eveneens is opgenomen in de bestemming R-VR, met de functieaanduiding nutsvoorziening (nv).

2.1.11 **Zomerhuizenterrein Zee, Bos en Duin (locatie 12)**

Het zomerhuizenterrein Zee, Bos en Duin ligt tussen de Duinweg en de Werendijkseweg, ten zuiden van de kern Zoutelande. Het is een kleinschalig park in het beboste gebied in de zuidrand van Zoutelande. Het park ligt wat verscholen achter de bebouwing aan de Duinweg (waaronder een hotel) en in de bosrand. Aan de noordkant van het recreatiepark start de 'normale' bebouwing van de kern Zoutelande.

Op Zee, Bos en Duin zijn 60 vrijstaande recreatiewoningen gelegen. Aan de entree aan de Noordendolfer bevinden zich de centrumfuncties, die conform de centrumvoorzieningen op de andere zomerhuizenterreinen zijn voorzien van de functieaanduiding Centrum. Dit betekent dat de bestaande situering met de functieaanduiding Centrum is opgenomen, waarbij ten behoeve van eventuele flexibiliteit een ruime aanduiding is aangehouden. Voorts zijn er een parkeervoorziening en enkele speelvoorzieningen voor kinderen aanwezig.



Figuur 2.13 Zomerhuizenterrein Zee, Bos en Duin

2.2 Wonen

2.2.1 Wonen

Op of in de nabijheid van enkele zomerhuizenterreinen zijn burgerwoningen aanwezig. Het gaat om de zomerhuizenterreinen Burgvliet/Dunopark, De Ruiser en Hof Domburg. Alleen die woningen die in de vigerende plannen waren bestemd als woning, zijn in dit bestemmingsplan als zodanig bestemd.

2.2.2 Permanente bewoning recreatiewoningen

In het verlengde van het rijksbeleid en het provinciale beleid is het beleid van de gemeente Veere erop gericht om permanente bewoning van de tot verblijfsrecreatie bestemde complexen te voorkomen. Slechts bij hoge uitzondering zullen woningen, op oorspronkelijk voor verblijfsrecreatie bestemde complexen kunnen worden bestemd voor 'woondoeleinden'. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien in het verleden, bij een herziening of een wijziging van het bestemmingsplan gronden reeds zijn bestemd voor woondoeleinden of met het oog daarop vrijstelling is verleend ex artikel 19 WRO (oud). Omdat daarvan in de betreffende plangebieden geen sprake is, worden in dit bestemmingsplan Zomerhuizenterreinen geen nieuwe woningen toegestaan.

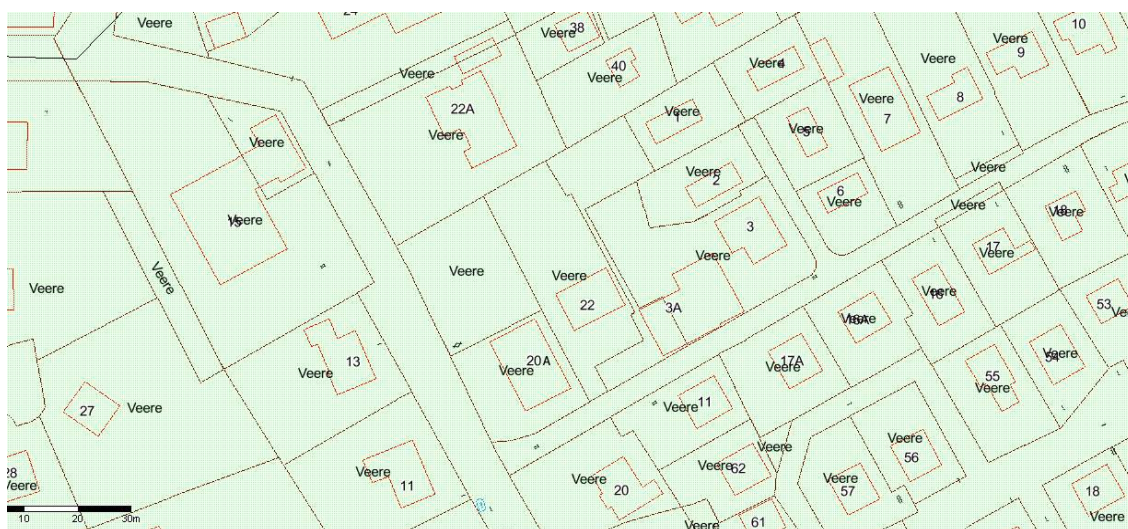
2.3 Overige functies

2.3.1 Centrale voorzieningen

Op de meeste zomerhuizenterreinen zijn voorzieningen aanwezig ten behoeve van de recreatiewoningen. Dit zijn voorzieningen als sanitaire voorzieningen, beheer en onderhoud voorzieningen en recepties. In de meeste gevallen zijn deze voorzieningen opgenomen in de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie'. Bij een aantal voorzieningen is dit niet het geval en hebben een eigen bestemming toebedeeld gekregen. Deze staan hieronder beschreven.

2.3.2 Bedrijf

In het vigerende bestemmingsplan Burgvliet waren een tweetal panden opgenomen met een bestemming Bedrijf, namelijk aan de Burgvliet op de hoek van Dunoweg. Feitelijk is Dunoweg 3a (zie afbeelding) in gebruik als centrumvoorziening en derhalve bestemd als R-VR, met de aanduiding centrum. Het hoekpand (Dunoweg 20a, perceel 4015) is gedeeltelijk in gebruik als bedrijf en heeft derhalve eveneens een functieaanduiding centrum.



Het hoekpand aan de noordzijde van de Dunoweg 20a en het pand 3a hebben een functieaanduiding 'centrum' (c).

2.3.3 Horeca en Hotel

Op diverse zomerhuizenterreinen komen complexen van vakantieappartementen, motels of hotels voor, zoals op de terreinen Joossesweg en De Ruiser. Daarnaast is er sprake van een aantal grote of kleinere horecavoorzieningen.

Op het terrein Joossesweg is het beachhotel Zuiderduin bestemd als bestemd als Horeca. Het complex aan de Klaassesweg was in het vigerende bestemmingsplan De Ruiser opgenomen als motel, maar in dit nieuwe bestemmingsplan in de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie', met de aanduiding dat het om aangebouwde recreatiewoningen gaat.

Op het Park Joossesweg zijn De Viking en de snackbar opgenomen met de bestemming Horeca. De Viking is een café-restaurant waarvoor in 2008 de eerste plannen aan de gemeente Veere zijn gepresenteerd voor een herontwikkeling.

Omdat het proces voor deze herontwikkeling nog onvoldoende is uitgekristalliseerd, wordt de oorspronkelijke bestemming met bijbehorende regelgeving opgenomen. Op de kruising van de Westkapelseweg met de Melsesweg bevindt zich restaurant Het Witte Schip. Het restaurant heeft de bestemming Horeca (H).

2.3.4 Sport

In enkele gevallen zijn er sportvoorzieningen aanwezig op een zomerhuizenterrein. De sportfuncties zijn bestemd als 'Sport' of als Recreatie – Golfbaan.

Op het zomerhuizenterrein Hof Domburg is een sportvoorziening aanwezig in de vorm van een zwembad. Het zwembad heeft de bestemming Sport met de functieaanduiding zwembad (zb). Daarnaast is op Joossesweg een golfterrein aanwezig met de bestemming 'Recreatie – Golfbaan'.

Naast het zomerhuizenterrein Het Kustlicht bevindt zich een golfterrein, welke in dit bestemmingsplan is opgenomen in de bestemming 'Recreatie – Golfbaan' (R-G). De shortgolfbaan net ten noorden van de horecavoorziening heeft eveneens de bestemming Recreatie - Golfbaan.

Overige sportvoorzieningen of bijvoorbeeld kleinere zwemvoorzieningen op de zomerhuizenterreinen zijn kleinschalig van aard en vallen binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' of 'Groen'.

2.4 Verkeer en Parkeren

Op alle zomerhuizenterreinen is een verkeersstructuur aanwezig. De wegen die binnen het plangebied vallen en in gemeentelijk beheer zijn, zijn bestemd als 'Verkeer'. Alle overige wegen worden binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' opgenomen. Daarnaast zijn de grotere parkeerterreinen opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'.

2.5 Groen en Water

De meeste zomerhuizenterreinen liggen in een groene omgeving en hebben een groene uitstraling. De groenstructuren op de zomerhuizenterreinen vallen doorgaans binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Belangrijke natuur- of groengebieden daarentegen worden bestemd als Groen of Natuur. Waar zich binnen deze bestemmingen reeds recreatiewoningen bevinden, zoals in de Groenbestemming van Breezand of Vebebabos, zijn deze recreatiewoningen binnen de bestemmingen aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning' (sr-vr).

Op sommige zomerhuizenterreinen zijn doorlopende en structuurbepalende watergangen en/of oppervlaktewateren aanwezig. Deze wateren zijn opgenomen op de plankaart met de bestemming 'Water'.

hoofdstuk 3 Planologisch kader

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven op 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

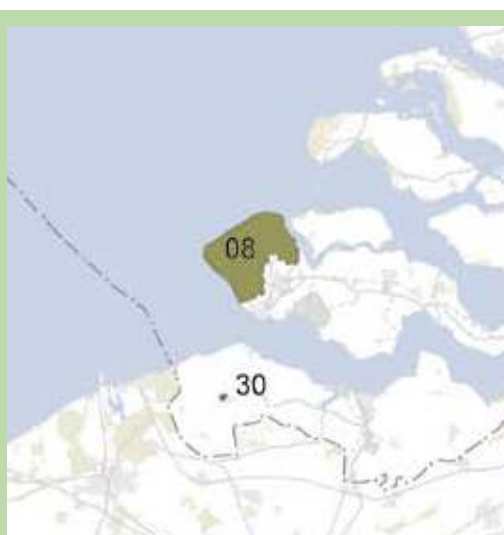
In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

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, het in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;



Figuur 3.1 Uitsnede Kaart Nationale Landschappen



Figuur 3.2 Uitsnede Kaart wederopbouwgebieden.

Net zoals in de Nota Ruimte staat in de SVIR Walcheren als onderdeel aangegeven van het Nationaal Landschap Zuidwest Nederland, zie figuur 3.1. In de SVIR wordt aangegeven dat beleid ten aanzien van Nationale Landschappen aan de Provincies Overlaat.

Ook staat Walcheren als Landelijk Gebied aangegeven op de kaart Wederopbouwgebieden. In de Visie erfgoed en ruimte, beschreven in 3.2.3 worden de kernkwaliteiten van deze gebieden toegelicht.

Conclusie

Aan de ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen wordt in het onderhavig bestemmingsplan aan voldaan. Specifieke over recreatiewoningen wordt er in de structuurvisie Infrastructuur en ruimte niets vermeld.

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 zijn 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 dienen integrale afweging van belangen gemaakt te worden en daar moeten de erfgoedbelangen behartigd worden.

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

- ▶ reconstructie van grootschalig geïnundeerd 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, maar door omdat er in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, anders dan in paragraaf 1.2.2. beschreven, ondervindt het bestemmingsplan geen belemmeringen van het beschreven beleid.

AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegen. Sindsdien wordt in bestemmingsplannen met dit aankomend besluit rekening gehouden. Maart 2012 is de SVIR vastgesteld en is de basis gelegd, waarop de regelgeving in de AMvB Ruimte is gebaseerd. De AMvB Ruimte is op 30 december 2011 in afgeslankte vorm in werking getreden. Niet alle onderwerpen zoals deze medio 2009 ter inzage heeft gelegen is nu opgenomen. Later dit jaar zal de AMvB Ruimte worden aangevuld.

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 moet worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

In het AMvB staat aangegeven dat het kustgebied van Veere, zoals het gehele kustgebied in Nederland, tot het kustfundament van Nederland hoort. Verschillende zomerhuizenterreinen grenzen aan het kustfundament, maar bevinden zich er niet binnen het kustfundament. 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 2012 -2018

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.

Verblijfsrecreatie

Zeeland wil ook op langere termijn een hoogwaardig recreatieproduct bieden. Gezien de huidige marktontwikkelingen gaat dit niet vanzelf. De provincie maakt toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk op vanuit economisch opzicht en landschappelijk oogpunt wenselijke en goed bereikbare locaties. Ook streeft de provincie naar kwaliteitsverbetering van het kampeerproduct.

In het omgevingsbeleid wil de provincie helder onderscheid maken tussen permanente woningen (om te wonen) en recreatiewoningen (om te recreëren). In de praktijk vervaagt de grens tussen wonen en recreëren. Dit 'deeltijdwonen' kan door gemeenten eenvoudig mogelijk worden gemaakt in steden en dorpen. De provincie ziet deeltijdwonen als een bijzondere vorm van wonen die onderdeel is van de regionale woningbouwafspraken. In principe is vrijwel iedere woning geschikt voor deeltijdwonen. Gemeenten bepalen waar in de bestaande woningvoorraad deeltijdwonen wordt toegestaan. Gebruik van recreatiewoningen voor (deels) permanente bewoning is niet altijd passend, omdat dit ten koste gaat van de reguliere woningmarkt en het recreatief product. Om bij nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen ongewenste permanente bewoning tegen te gaan is bedrijfsmatige exploitatie vereist. Om toekomstige kwaliteitsverbeteringen van het recreatieve product mogelijk te houden, is het noodzakelijk dat de ondergrond bij nieuwe ontwikkeling in eigendom blijft van één eigenaar.

Op het gebied van verblijfsrecreatie staan de volgende actiepunten genoteerd:

- ▶ Stimuleert innovatie in de verblijfsrecreatie.
- ▶ Maakt een 'recreatiekansenkaart' voor het stimuleren van ontwikkelingen.
- ▶ Ondersteunt gemeenten bij het revitaliseren van de verblijfsrecreatie.
- ▶ Blijft beperkt inzetten op gebiedsgerichte projecten voor verbetering van de recreatie (Waterdunen, e.d.).
- ▶ Gaat een verdere toename van het aantal kampeerplaatsen tegen. Gemeenten geven hier in hun eigen beleid verder uitwerking aan.

Conclusie

Binnen het bestemmingsplan worden slechts in beperkte mate ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met dit bestemmingsplan wordt permanente bewoning van recreatiewoningen niet mogelijk gemaakt. Het toekomstige Omgevingsplan vormt derhalve geen belemmering 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 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 2.4 over verblijfsrecreatie. Samengevat komt het neer op het volgende.

Het provinciale beleid is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde complexen (waaronder zomerhuizenterreinen). Deze complexen dienen te worden behouden voor de verblijfsrecreatieve markt. De regel is in de eerste plaats bedoeld voor nieuwe plannen en projectbesluiten die

verblijfsrecreatieve complexen of de uitbreiding daarvan toelaten. Vigerende plannen kennen veelal reeds het voorschrift dat permanente bewoning niet is toegestaan. Voor zover deze regel nog niet is opgenomen in vigerende plannen zullen de desbetreffende plannen moeten worden aangepast. Indien op bedoelde terreinen reeds sprake is van permanente bewoning van woningen of caravans zal het gemeentebestuur een afweging moeten maken tussen handhaving van het bestemmingsplan, al dan niet tijdelijk gedogen of het verlenen van ontheffing ingevolge artikel 4.1.1, eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Slechts bij hoge uitzondering zullen woningen of stacaravans, op oorspronkelijk voor verblijfsrecreatie bestemde complexen kunnen worden bestemd voor (permanente) 'woondoeleinden'. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien in het verleden, bij een herziening of een wijziging van het bestemmingsplan gronden reeds zijn bestemd voor woondoeleinden of met het oog daarop vrijstelling is verleend ex artikel 19 WRO (oud).

Een andere mogelijkheid is de herziening van een bestemmingsplan waarbij de oorspronkelijke, verblijfsrecreatieve bestemming voor het gehele complex wordt veranderd in een (permanente) woonbestemming. Dit is slechts in bijzondere omstandigheden mogelijk. Bezien vanuit provinciale belangen zijn de volgende omstandigheden benoemd. Het moet gaan om complexen:

- ▶ waar reeds lange tijd in grote mate permanente bewoning plaatsvindt;
- ▶ die zijn gelegen buiten waardevolle of kwetsbare gebieden;
- ▶ die niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
- ▶ waarbij de woningen voldoen aan het Bouwbesluit;
- ▶ waarbij een bestemmingswijziging niet in strijd is met de milieuwetgeving;
- ▶ die aansluiten bij een woonkern of bebouwd gebied.

Een belangrijke bijkomende overweging kan ook zijn de situatie waarin het voor het recreatieve complex geldende bestemmingsplan reeds een wijzigingsbevoegdheid kent op grond waarvan de recreatieve bestemming kan worden gewijzigd in een woonbestemming.

Conclusie

Het bestemmingsplan Zomerhuizenterreinen heeft geen directe raakvlakken met een van de bepalingen of kaarten van de Provinciale Verordening Ruimte. Wel heeft artikel 2.4 importantie voor dit bestemmingsplan. Artikel 2.4 handelt echter om nieuwe verblijfsrecreatieterreinen of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein. Aangezien in dit bestemmingsplan geen nieuwe verblijfsrecreatieterreinen en geen uitbreiding van bestaande terreinen impliceert, kan worden gesteld dat artikel 2.4 uit de Ontwerp Provinciale Verordening en de toelichting Provinciale Verordening geen directe relevantie hebben. Niettemin wordt aan de verordening gehoor gegeven, doordat het permanent bewonen van recreatiewoningen niet is toegestaan.

3.1.3 **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.

Verblijfsrecreatie

De verblijfsrecreatie in Veere bestaat in totaal uit circa 18.560 eenheden (kampeerplaatsen, hotelkamers, recreatiewoningen e.d.). (her)Ontwikkeling van de verblijfsrecreatie vindt plaats bij de huidige toeristische concentraties en kustplaatsen in de kustzone. Ruimte voor uitbreiding in eenheden en oppervlakte is geen automatisme. Zuinig en verantwoord duurzaam ruimtegebruik is het uitgangspunt en kwaliteitsverbetering vindt primair plaats door herstructurering, opwaardering of transformatie. Andere belangrijke kaders voor de ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve sector zijn integrale structuurversterking, duurzaamheid, nichemarkten en jaarrond-exploitatie (Vier seizoenen kust). Met name dit laatste heeft een positief effect op extra structurele werkgelegenheid en levert wellicht nieuwe inwoners op.

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

slaapplaatsen 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.

Welstandsnota Veere

Het welstandsbeleid van de gemeente Veere is verwoord in de "Welstandsnota gemeente Veere". In de nota is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus. De recreatieparken hebben een eigen welstandniveau.

In de gemeente Veere komt een groot aantal recreatieparken voor die met name direct achter de kustlijn zijn gesitueerd. De parken liggen bij de kernen: Domburg, Zoutelande, Vrouwenpolder, Oostkapelle, Dishoek en Serooskerke.

De bebouwing in de parken in Veere is onder te verdelen in twee hoofdgroepen; de parken met individueel vormgegeven vakantiehuizen en de autonome bungalowparken met gelijke vormgeving en situering. Naast recreatiewoningen of vakantiebungalows zijn er utilitaire bebouwingselementen op deze terreinen gesitueerd. De verblijfsbebouwing op de verschillende parken vertoont in grote mate uniforme bebouwingskenmerken. De samenhang tussen de woningen wordt daarnaast vergroot door herhaling en schakeling van identieke of sterk gelijkende bouwblokken en/of bouwwerken, door toepassing van identieke materialen en kleuren en de eenvoudige, sterk op de functie gerichte architectuur.

De belangrijkste kenmerken van de overwegend grootschalige recreatieparken zijn optimale verkavelingspatronen met veelal homogene vrijstaande en geschakelde woningen. De kleur van de bebouwing is op een aantal plaatsen in contrast met de omgeving, waardoor de parken niet altijd passen in het karakteristieke landschap van Veere. De grootschalige recreatieparken zijn in beperkte mate aan ontwikkeling onderhevig. Daar waar bebouwing wordt vervangen of toegevoegd is een trend waarneembaar naar meer kleinschalig gedetailleerde bebouwing en meer onderlinge variatie. De gebieden met individueel vormgegeven bebouwing dient het zelfstandige karakter te behouden. Aan de randen van de parken dienen te grote contrasten te worden voorkomen. Het welstandsbeleid voor de grootschalige recreatieparken is gericht op een ruimtelijk-visueel acceptabele inpassing van de parken in de landschappelijk waardevolle omgeving.

De recreatieparken van de verscheidene kernen van Veere zijn vanwege de aanwezige beeldkwaliteit aangewezen als regulier welstandsgebied. Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- ▶ Positionering
- ▶ Relatie met omliggende gebieden en met name het landschap
- ▶ Hoofdvorm van de bebouwing
- ▶ Materialen en kleuren

Raadsbesluit Permanent bewonen van recreatiewoningen

Op dit moment is het permanent bewonen van recreatiewoningen in de gemeente Veere niet toegestaan. In 2012 heeft de gemeenteraad van Veere een besluit genomen over het al dan niet toestaan van permanente bewoning van zomerhuizenterreinen. Bij het bepalen of medewerking wordt verleend voor de permanente bewoning worden de volgende zaken afgewogen:

1. De ruimtelijke inrichting van een gebied;

2. Praktische en sociale aspecten;

3. Rijks- en provinciaal beleid.

Ruimtelijk gezien zijn de meeste recreatiegebieden op basis van de ruimtelijke ligging, inrichting en ontsluiting niet of minder geschikt als woongebied. Oosterpark vormt hierop een duidelijke uitzondering. Het is een zomerhuizenterrein dat qua ligging en inrichting in aanmerking zou kunnen komen voor een mix van permanent en recreatief wonen (deeltijdwonen). De argumenten hiervoor zijn:

- de infrastructuur in Oosterpark voldoet aan de eisen die voor een woongebied gelden (parkeren, riolering, wegbreedte, bereikbaarheid voor hulpdiensten);
- de ontsluiting van het terrein is met 4 in- en uitgangen goed geregeld;
- het terrein vormt qua ligging geen apart woongebied, maar sluit aan op het gebied aan de westzijde van de Duinweg en de kern zelf. Voorzieningen die bij een permanent woongebied horen, liggen hiermee op korte afstand;
- de perceelsgrootte is gemiddeld 250 tot 750 m². Het gebied is hiermee berekend op extra bouwmogelijkheden voor vergunningvrij bouwen die een woonbestemming met zich mee brengt. Het sluit tevens goed aan bij de behoeften en wensen van permanente bewoning.

Het in 1 keer wijzigen van alle woningen in Oosterpark heeft direct gevolgen voor de regionale woningbouwplanning. Om dit effect af te zwakken kan gekozen worden voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Hiermee wordt individuele eigenaren de kans geboden om hiervan gebruik te maken en wordt de omzetting over vele jaren uitgespreid. Tevens wordt onnodige omzetting voorkomen bij woningen waar het gebruik recreatief blijft. De enige voorwaarde voor medewerking aan een omzetting naar een permanente woning is dat de woning voldoet aan het bouwbesluit.

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 dit bestemmingsplan geldt dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en derhalve is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.1.2 Geluid

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 geluidzone 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 onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige bestemmingen voorzien. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.3 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.

Omdat de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (paragraaf 1.2) niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit 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 deze risicokaart zijn geen waterwegen of spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Zomerhuizenterrein Breezand is op 350 meter van de N75 gelegen en valt niet binnen de veiligheidszone van de weg (200m). Omdat er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is een verantwoording groepsrisico 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.

Drie zomerhuizenterreinen zijn in de nabijheid van een kampeerterrein met een propaantank gelegen, die als risicovolle inrichting worden aangemerkt. Het gaat om de terreinen Breezand, Zee Bos en Duin en De Ruiser. Alle zomerhuizenterreinen liggen op +/- 500 meter afstand van de propaantanks en vallen derhalve buiten de richtafstand van het PR. Daarnaast is een GR verantwoording voor de in paragraaf 1.2 benoemde ontwikkeling op de zomerhuizenterrein niet noodzakelijk.

Kabels en leidingen

Voor buisleidingen is per 1 januari 2011 het besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. In het Bevb worden plaatsgebonden risicocontouren en groepsrisico verantwoording 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. In de nabijheid van de zomerhuizenterreinen zijn geen kabels of leidingen gelegen.

4.1.5 **Bedrijven en milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals (recreatie)woningen:

- ▶ ter plaatse van de recreatiewoningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- ▶ rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder.

In de nabijheid van meerdere zomerhuizenterreinen zijn bedrijven of bedrijventerreinen gelegen. De afstand tussen de bedrijven(terreinen) en de zomerhuizenterreinen ligt echter overal boven de richtafstanden uit de VNG publicatie. Derhalve kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de zomerhuizenterreinen een goed verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd. Ook de bedrijven onderbinden geen hinder ten gevolge van de zomerhuizenterreinen.

4.2 Waterhuishouding

In deze waterparagraaf wordt aandacht besteed aan de aspecten van de waterhuishouding binnen het plangebied. Omdat met dit bestemmingsplan slechts zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden toestaat, zijn de consequenties voor de waterhuishouding minimaal. Het voorliggende plan is opgesteld om de bestaande situatie van de zomerhuizenterreinen opnieuw van een planologisch juridisch kader te voorzien.

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

Naast het gemeentelijk beleid zijn het beleid en de regels van de waterbeheerders van toepassing op het plangebied. Met name de Keur oefent invloed uit op de mogelijkheden voor het bouwen en het gebruik van waterkeringen en

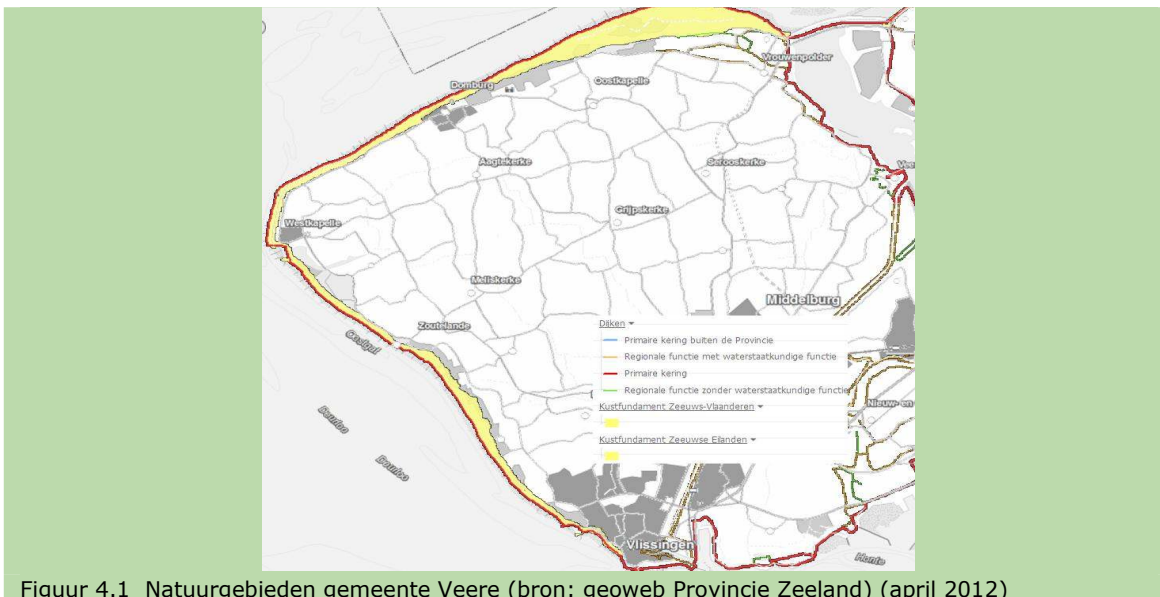
oppervlaktewater. In de Keur zijn obstakelvrije onderhoudsstroken langs oppervlaktewater en de keurzonering van waterkeringen vastgelegd.

Het Waterschap streeft naar een flexibel bestemmingsplan waar voor de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen geen ruimtelijke procedure nodig is. Daarom wordt de term 'waterhuishoudkundige voorziening' opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de enkelbestemmingen.

4.2.2 Waterhuishouding

Waterkeringen

De gemeente Veere wordt omringd door een primaire waterkering van de Noordzee en Westerschelde. Aan de noordkant van het zomerhuizenterrein Breezand valt de waterkering voor een gedeelte binnen het plangebied. Ook op de parken Het Kustlicht en Vevenabos ligt de waterkering voor een gedeelte binnen het plangebied. Ter plaatste van de waterkering is ter bescherming de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.



Figuur 4.1 Natuurgebieden 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 onderzoeksopgave.

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 vuilwater op haalbaarheid en uitvoerbaarheid worden onderzocht.

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.

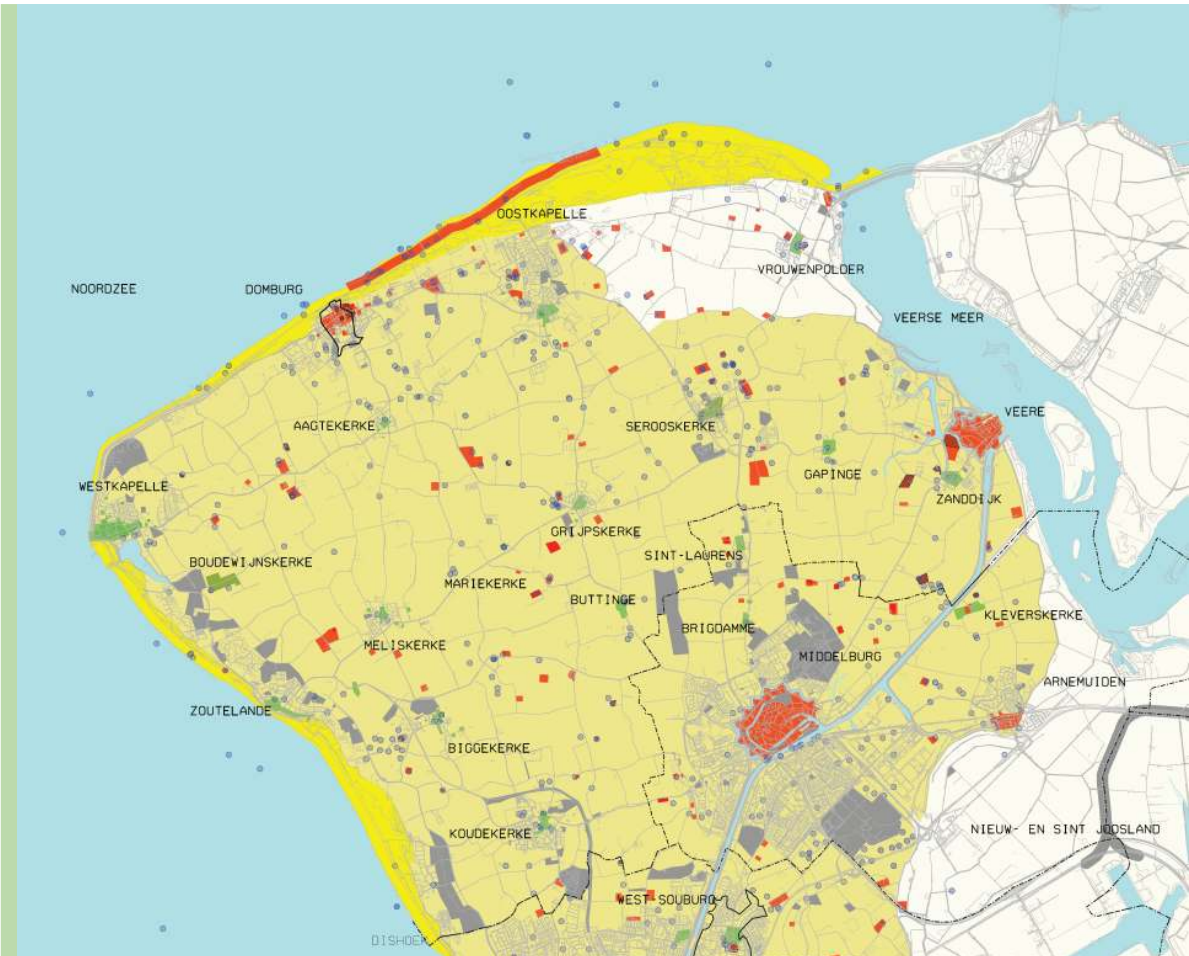
4.3.2 **Archeologische beleidskaart**

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 vrijstellingen, deze zijn in de tabel in figuur 4.2





Op basis van deze vrijstellingen 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 (WA1). 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 (WA3). 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. Hieronder is een overzicht gegeven welke dubbelbestemmingen met betrekking tot Archeologen van toepassing zijn op de zomerhuizenterreinen:

- ▶ Vrouwenpolder – Breezand: geen dubbelbestemming archeologie;
- ▶ Koudekerke – Broedershoek: geen dubbelbestemming (al onderzocht);
- ▶ Oostkapelle – Dunopark: oosthelft geen archeologische dubbelbestemming, westhelft WA3; op grens tussen beide helften een plek WA1;
- ▶ Zoutelande – De Ruiser: WA3;
- ▶ Westkapelle – De Zandput: WA3;
- ▶ Zoutelande – Kustlicht 1 en 2: WA3; golfterrein geen dubbelbestemming archeologie (al onderzocht) op een cirkel WA1 na;
- ▶ Domburg – Hof Domburg: Alles WA3, 2 gedeeltes binnen het park WA1;
- ▶ Westkapelle – Joossesweg: WA3 en in het noorden een cirkel WA1;
- ▶ Oostkapelle – Oosterpark: WA3 en centraal een cirkel WA1;
- ▶ Dishoek – Vebebos: WA3;
- ▶ Zoutelande – Zee, Bos en Duin: WA3.

Op de volgende pagina staat de beleidskaart en bijbehorende vrijstellingen weergegeven.



Archeologische verwachtingszone

-  AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde, **beschermd**
-  AMK-terreinen, historische locaties en vindplaatsen (begrensd)
-  Archeologische vindplaats (puntlocatie)
-  Geen archeologisch vervolgonderzoek nodig

Archeologische verwachtingszones

-  Zone met een hoge en middelhoge archeologisch verwachting
-  Zone met een lage en zeer lage archeologisch verwachting
-  Duin- en strandgebied

| | AMK-terreinen, historische locaties, begrensde vindplaatsen, binnen een straal van 50 meter rondom vindplaatsen (puntlocatie) | AMK-terreinen: stads- en dorpskernen (exclusief Middelburg, Vlissingen, Veere, Arnemuiden en Domburg) | Verwachtingszone met verwachtingswaarde | | | |
|-------------|---|---|---|----------------------|---|-------------------------|
| | | | laag/ zeer laag | hoog/ middelhoog | hoog binnen de komgrenzen van Domburg en Oost-Souburg | duin- en strandgebieden |
| Diepte | ≤ 40 cm | ≤ 40 cm | onbeperkt | ≤ 40 cm | ≤ 40 cm | nader overleg |
| Oppervlakte | ≤ 30 m ² | ≤ 60 m ² | onbeperkt | ≤ 500 m ² | ≤ 100 m ² | nader overleg |

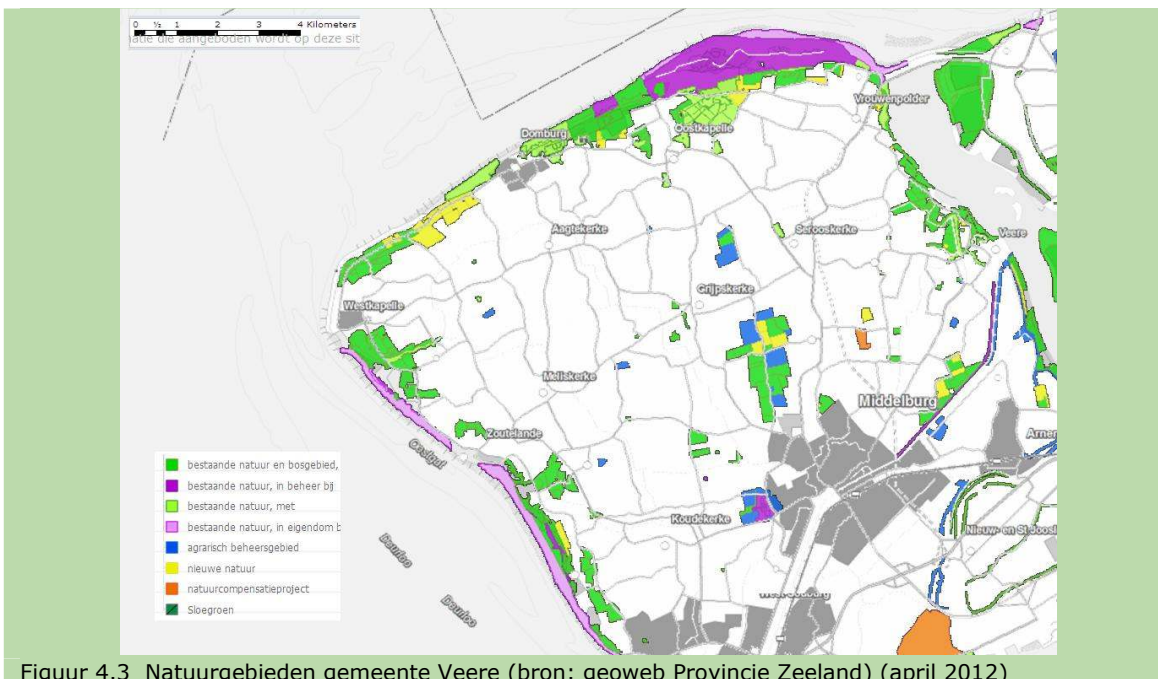
Figuur 4.2 Archeologische beleidskaart Walcheren

4.4 Flora en fauna

Natura 2000 en EHS

In het Natura 2000 netwerk zijn de Vogelrichtlijngebieden en de Habitatrichtlijngebieden opgenomen. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. De Habitatrichtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Binnen het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden gelegen. Er kan evenwel sprake zijn van een externe werking, wanneer zich ontwikkelingen voor zouden doen. Daarvan is in dit bestemmingsplan echter geen sprake.

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 "stepping stones" (stapstenen) of verbindingzones. EHS is een afkorting voor Ecologische Hoofdstructuur. De provincies bepalen om welke gebieden het precies gaat. Deze gebieden worden in de ruimtelijke provinciale structuurvisie en verordening vastgelegd. Bij veel zomerhuizenterreinen liggen EHS gebieden in de omgeving, maar nergens valt de EHS binnen het plangebied.



Figuur 4.3 Natuurgebieden gemeente Veere (bron: geoweb Provincie Zeeland) (april 2012)

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet heeft als doel de populatie van het in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten,

maar ook alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De zeldzame soorten worden derhalve door de Flora- en Faunawet beschermd. Bij ontwikkelingen dient de ontwikkeling te worden getoetst aan de Flora- en Faunawet. Omdat de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan vernieuwing van bestaande opstallen en het toevoegen van een zeer beperkt aantal nieuwe recreatiewoningen binnen de begrenzingen van de daartoe aangewezen terreinen behelst, is het bestemmingsplan niet in strijd met de Flora- en Faunawet.

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 'Zomerhuizenterrein 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 Groen

Binnen de bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan, alsmede recreatiewoningen. Recreatiewoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie'.

Artikel 4 Horeca

Op verschillende zomerhuizenterreinen bevinden zich horecagelegenheden. Deze hebben de bestemming Horeca gekregen. Ter plaatse zijn ten hoogste horeca-activiteiten uit categorie 1c toegestaan. Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan daar waar een aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) is opgenomen.

Artikel 5 Natuur

Binnen het plangebied zijn gronden aanwezig waar het hoofdaccent ligt op het behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden. Voor deze gebieden is de bestemming 'Natuur' opgenomen. Binnen deze gebieden zijn echter wel recreatiewoningen aanwezig. Om deze bestaande situatie vast te leggen is exact aangegeven waar recreatiewoningen zijn toegestaan middels een bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen (ook geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke) worden gebouwd. Ter bescherming van de landschaps-

en natuurwaarden is bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden verplicht.

Artikel 6 Recreatie – Golfbaan

Nabij de verblijfsrecreatieve gebieden liggen ook enkele golfbanen. Deze gebieden zijn opgenomen binnen de bestemming 'Recreatie – Golfbaan'. Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

Artikel 7 Recreatie – Verblijfsrecreatie

De zomerhuizenterreinen binnen de gemeente Veere zijn bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Uitzondering hierop wordt gevormd door terreinen die zich binnen bestemming Natuur of Groen bevinden. Binnen deze bestemming mogen de gronden worden gebouwd ten behoeve van de verblijfsrecreatie door het bouwen van recreatiewoningen. Daarnaast is met de aanduiding 'centrum' (c) aangegeven waar centrale voorzieningen voor de zomerhuizenterreinen zijn toegestaan. Hieronder vallen bijvoorbeeld lichte horeca-activiteiten, ondergeschikte detailhandel, personeels- en kantoorruimte, receptie, kantine en sanitaire voorzieningen. Ook is een eventuele 'bedrijfswoning' (bw) op de kaart aangeduid.

Recreatiewoningen mogen worden gebouwd binnen de 'zone – recreatiewoningen' (zie artikel 19). Daar waar de zone niet is opgenomen mogen recreatiewoningen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, tenzij met aanduidingen anders is geregeld. In de regels zijn maten over omvang, hoogte en afstand opgenomen. Afwijkend is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – uitgesloten bebouwing'. Binnen deze stroken zijn geen enkele vorm van bebouwing toegestaan op grond van dit bestemmingsplan.

Artikel 8 Sport

Deze bestemming komt uitsluitend bij het zwembad van Domburg. Het zwembad is eveneens aangeduid als 'zwembad' (zb).

Artikel 9 Verkeer

De wegen die zich op gemeentegronden bevinden hebben deze bestemming. De overige verkeersstructuur valt grotendeels binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie.

Artikel 10 Water

De belangrijkste watergangen krijgen de bestemming Water.

Artikel 11 Wonen

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal burgerwoningen die met deze bestemming worden geregeld. Per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij met een aanduiding anders is geregeld.

Artikel 12 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.

Artikel 13 en 14 Waarde – Archeologie – 1 en 3

Ter bescherming van de aanwezige archeologische (verwachtings-)waarden zijn deze bestemmingen opgenomen. Binnen Archeologie – 1 is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien bouwwerken worden gerealiseerd die groter zijn dan 30 m² en dieper reiken dan 40 cm. De regels binnen de gebieden met Waarde – Archeologie – 3 zijn minder streng. Daar is pas archeologisch onderzoek noodzakelijk indien een bouwwerk groter is dan 500 m² en dieper reikt dan 40 cm. In de regels staan de precieze voorwaarden en regeling.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

Omdat er binnen het plangebied waterkeringen aanwezig zijn, is deze dubbelbestemming opgenomen ter bescherming en instandhouding van die waterkeringen.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Antidubbelregel

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

Artikel 17 Algemene bouwregels

Hier wordt de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, en de toelaatbaarheid van bouwwerken met afwijkende maatvoering geregeld.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

Binnen dit artikel wordt expliciet vermeld dat het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning niet is toegestaan.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen om te bepalen waar recreatiewoningen gebouwd mag worden. Over de terreinen waar recreatiewoningen zijn toegestaan is de 'zone – recreatiewoningen' opgenomen. Deze zone ligt niet alleen over de bestemming Recreatie – Verblijfrecreatie, maar valt over andere bestemmingen zoals Water, Verkeer en Groen. Omdat alleen binnen de bestemming Recreatie – Verblijfrecreatie recreatiewoningen zijn toegestaan is dat in dit artikel geregeld. Op de kaart is met een aanduiding aangegeven hoeveel recreatiewoningen binnen een dergelijke zone gebouwd mogen worden.

Binnen het bestemmingsplan is voor één zomerhuisterrein een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit terrein wordt het mogelijk gemaakt om de bestemming 'Recreatie – Verblijfrecreatie' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Hiermee is het mogelijk om de woning permanent te bewonen. Bij deze regeling is wel opgenomen dat het aantal recreatiewoningen op het terrein met het aantal omzettingen moet worden verminderd. Hierdoor zal het aantal (recreatie)woningen op het terrein niet toenemen.

Artikel 20 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.

5.2.4 **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen**

Artikel 21 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 22 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 door middel van een 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.

De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn primair terug te voeren op kleine bebouwingsmogelijkheden die reeds in de vigerende bestemmingsplannen aanwezig waren. Indien daarvan gebruik wordt gemaakt, komen de kosten geheel voor rekening van de initiatiefnemers en eigenaren. Voor de extra woning aan de Zandput zal een overeenkomst worden afgesloten. 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 afwijkmogelijkheid, 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 handavingsbeleid. 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 Zomerhuizenterreinen 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

Broedershoek

- ▶ Aanduiding centrumvoorziening verplaatsen naar de noordwesthoek van het terrein;
- ▶ De in het voorontwerp aangeduide plaats verkrijgt een aanduiding bedrijfswoning.

De Ruiser

Valkenisseweg 49b: de bestemming van deze woning wordt omgezet naar de bestemming Wonen.

Vebebabos

- ▶ Vebebabos 44: de bestemming van deze woning wordt omgezet naar de bestemming Wonen;
- ▶ Vebebabos 44a: de woning boven de supermarkt wordt aangemerkt als bedrijfswoning. De bestaande opslagruimten worden op de kaart geregeld en binnen de aanduiding centrumvoorzieningen worden ondergebracht;
- ▶ Vebebabos 43a en 43b worden aangeduid als twee-aaneen;

Dunopark

De aangeduide goot- en bouwhoogten worden aangepast van 3 m en 7 m naar 3,5 m en 7,5 m. De max. oppervlakte wordt gewijzigd in 85 m².

Breezand I en II

- ▶ De goothoogte wordt verlaagd naar 3,5 m en de nokhoogte blijft 7 m.
- ▶ De maximaal toegestane oppervlakten worden 90 m² en 132 m².
- ▶ Het realiseren van losse bijgebouwen wordt niet mogelijk gemaakt.
- ▶ Er wordt een scheiding aangebracht tussen het aantal woningen in Breezand I en II.

Burgvliet

- ▶ Hoekpand Dunoweg 20a (perceel 4015) de vigerende bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in de bestemming R-VR met de aanduiding centrum.
- ▶ Hoekpand Dunoweg 20a De foutieve vermelding in de ondergrond zal worden aangepast (20 wordt 20a). De goothoogte wordt aangepast naar 4 m.
- ▶ Zonerings voor recreatiewoningen lopen ook over woonbestemmingen heen. Deze technische omissies in dit plan worden aangepast.

Kustlicht

Op de verbeelding zal de in het vigerende plan aanwezige groenstrook worden opgenomen.

Regels

Breezand I en II: in het bestemmingsplan wordt geregeld dat de afstanden tussen de gebouwen minimaal 15 m bedraagt.

Vezenabos:

- ▶ Maximale oppervlak wijzigen naar 100 m².
- ▶ Maximale goothoogte wijzigen naar 2,8 m.

Joossesweg:

- ▶ Ten aanzien van De Viking wordt de regeling uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen, maar wordt wel aangesloten op de uniforme regeling voor Horeca.

Archeologie

- ▶ In de regels voor Archeologie aangegeven dat geen archeologisch onderzoek nodig is bij normale onderhoudswerkzaamheden aan bestaande voorzieningen.

Algemeen (reactie Waterschap)

- ▶ De term 'waterhuishoudkundige voorzieningen' opnemen in de bestemmingsomschrijving van de enkelbestemmingen.
- ▶ In de planregels wordt opgenomen dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan.

Toelichting

Vezenabos:

- ▶ In de toelichting verwerken dat het als R-VR bestemde gebied is opgenomen conform het bij de gemeente bekende gebruik, zijnde een centrumvoorziening, 1 bedrijfswoning en een tweetal recreatiewoningen. Dat de winkel een groter bereik heeft dan Vezenabos zal in de toelichting worden aangepast. De regels worden er niet op aangepast.
- ▶ Vezenabos 43a en 43b. Op het bouwvlak aan de oostkant van het parkeerterrein staan twee gestapelde woningen naast elkaar; Het bouwvlak verkrijgt de aanduiding twee-aaneen.
- ▶ Vezenabos 44. Deze woning is sinds lange tijd niet meer in gebruik als dienstwoning. De bestemming is daarom volgens het werkelijke gebruik gewijzigd in de bestemming Wonen. De aanwezige woning in het pand van de supermarkt is als dienstwoning bestemd (nr. 44a).

8.1.2 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Het concept ontwerpbestemmingsplan Zomerhuizenterreinen is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naar diverse overlegpartners toegezonden. Het concept ontwerpbestemmingsplan Zomerhuizenterreinen is op 6 juni 2012 in vooroverleg gezonden naar:

1. de Provincie Zeeland;
2. het waterschap Scheldestromen.

De provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen hebben aangegeven geen bezwaren tegen het bestemmingsplan te hebben. De reactie van de Provincie Zeeland is bij email van 12 juni 2012 verzonden aan de heer Q. Karman van de gemeente Veere en luidt als volgt:

l.caljouw@zeeland.nl 6/12/2012 10:25

Bij deze deel ik u mede dat er t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen en zomerhuizenterreinen dat ter inzage ligt vanaf 24/05/2012, geen zienswijze vanuit de Provincie Zeeland zal worden ingediend. Indien u niet zelf behandelend ambtenaar bent, wilt u dan de behandelend ambtenaar op de hoogte stellen.

Met vriendelijke groet,

L. Caljouw

Aanpassing naar aanleiding van de reactie van het Waterschap Scheldestromen

- ▶ In de waterparagraaf is aangegeven dat het plan is opgesteld om de bestaande situatie van de parken voor zomerhuizen opnieuw van een planologisch juridisch kader te voorzien. Hieraan is toegevoegd dat de ambitie bestaat om bij vervanging van het huidig rioolsysteem het water gescheiden af te voeren van het vuilwaterriool.
- ▶ De waterparagraaf is gecompleteerd met een verwijzing naar het beleid en de regels van de waterbeheerders.
- ▶ De term 'waterhuishoudkundige voorziening' is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de enkelbestemmingen.

8.1.3 Ambtshalve aanpassingen

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

1. Algemeen: de regels zijn op ondergeschikte delen aangepast (tekstuele aanpassingen, redactionele aanpassingen en verwijzingen)

2. De toelichting is op verschillende onderdelen aangepast:

- ▶ In 1.2.2. wordt verwezen naar Bos en Waarden – ecologie. Deze bestemmingen komen niet voor.
- ▶ In 2.1. worden een aantal onjuistheden over de systematiek van de bestemming aangepast.
- ▶ Er wordt een beschrijving opgenomen dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan.
- ▶ 4.4. Omschrijven of er via externe werking een effect kan optreden in deze gebieden.
- ▶ De bestemming van de Valkenisseweg 49 a aanpassen naar Wonen.
- ▶ De toelichting onder punt 3, pagina 3 moet als volgt worden gewijzigd:
- ▶ Binnen de Bestemming Natuur (Breezand), dan wel Groen (Vebebos), zijn de zomerhuizen opgenomen conform de situatie in 2012. Vanwege de ligging in een bijzondere context zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gelimiteerd tot het bestaande bouwvlak. Een andere reden voor deze keuze (Natuur, resp. Groen)

is aansluiting op de systematiek in onderliggend bestemmingsplan. Vezenbos had in het vorige bestemmingsplan een Bos bestemming. Bij deze historische oorsprong sluit een Groenbestemming het beste aan.

3. De regels zijn op verschillende punten gewijzigd:

- ▶ Begripsbepalingen die niet in het plan voorkomen zijn verwijderd;
- ▶ Onderdelen die dubbel staan genoemd, zijn gewijzigd;
- ▶ Terminologie rond recreatiewoning/zomerhuis is in alle gevallen aangepast naar recreatiewoning;
- ▶ In artikel 4 het volgende toevoegen: Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 onder a, b en c voor het toelaten van een horecabedrijf dat voorkomt in één categorie hoger dan toelaatbaar in de Staat van Horeca-activiteiten, met inachtneming van de volgende regels:
 - ▶ het bedrijf kan naar aard en invloed op de omgeving worden geacht te behoren tot de in lid 9.1 onder a, b en c genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - ▶ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
 - ▶ Artikel 4 en 5 zijn samengevoegd in 1 artikel;
 - ▶ Artikel 8, lid e: 2e regel beginnen met : 'tevens voor';
 - ▶ In de regels moet worden aangepast dat Bijgebouwen mogen overal worden gebouwd tenzij op de kaart is aangegeven dat bijgebouwen niet zijn toegestaan. Voor Breezand I geldt dus bijvoorbeeld die uitzondering dat geen vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan;
 - ▶ Artikel 9.2.2 onder c: De maximale vloeroppervlakte vervangen door 'maximale bebouwde oppervlakte' (in verband met toetsbaarheid);
 - ▶ Artikel 12.2.3 bij lid a en b moet ook 'bijgebouwen' worden toegevoegd.

4. Verbeelding: Tekentechnische omissies zijn aangepast. Daarnaast zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- ▶ De Viking is in getekend conform het vigerende bestemmingsplan;
- ▶ De bestemming van de Valkenisseweg 49a is gewijzigd in Wonen;
- ▶ Oostkant Kustlicht II is een groenstrook opgenomen conform onderliggende regeling.

8.1.4 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.

