

veere

kadernotitie detailhandel en horeca

kern veere

opdrachtgever : gemeente Veere
nummer : 725.012875.00
datum : 15 februari 2007

opdrachtleider : drs. R.V. Bak
auteur(s) : drs. R.V. Bak
ir. C.A. Louws

Inhoud	1
1. Inleiding	blz. 3
2. Huidige situatie Veere	5
2.1. Ruimtelijke analyse	5
2.2. Analyse detailhandel	5
2.3. Analyse horeca	7
2.4. Nieuwe ontwikkelingen	8
3. Aanduiding centrumgebied	9
Bijlagen:	
1. Inventarisatie horeca, detailhandel en bijzondere functies in de kern Veere	
Kaartbijlage inventarisatie en begrenzing centrumgebieden Veere	

Aanleiding

Op 31 oktober 2005 is de "kadernotitie detailhandel en horeca gemeente Veere" afgerond, waarna deze, conform het bepaalde in de Inspraakverordening van de gemeente Veere, vanaf 24 november 2005 tot en met 4 januari 2006 voor de inspraak ter inzage heeft gelegen. Een ieder is in die tijd in de gelegenheid geweest om schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Naast de mogelijkheid om schriftelijk te reageren is op 8 december 2005 een inspraakavond gehouden op het gemeentehuis van de gemeente Veere.

Van de 26 binnengekomen schriftelijke reacties hadden er 18 betrekking op het voorgestelde beleid voor de kern Veere. Ook op de informatieavond is uitgebreid over de kern Veere gesproken. Uit de binnengekomen reacties blijkt dat verschillende "gebruikers" van de stad een eigen perceptie hebben van de huidige situatie en de mogelijkheden in de toekomst. De opvattingen zoals die uit de ingestuurde reacties naar voren komen staan hierdoor dan ook vaak lijnrecht tegenover elkaar.

Gelet op het voorgaande is besloten om voor de kern Veere een afzonderlijke aangepaste notitie op te stellen, waarin in het licht van de ontvangen opmerkingen en op basis van een geactualiseerde, gedetailleerde inventarisatie (september-november 2006) specifiek wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor horeca en detailhandel in de kern Veere. De uitgangspunten en trends (het kader), zoals in de kadernota van 31 oktober 2005 verwoord, staan daarbij niet ter discussie. Wel heeft het gemeentebestuur gemeend nogmaals zorgvuldig te moeten kijken naar de omvang van de centrumgebieden en de te bieden mogelijkheden voor ontwikkeling. Belangrijke doelstelling is dat een breed draagvlak voor de effectuering van het beleid kan worden verworven en dat recht wordt gedaan aan de kwaliteit van de kern Veere en de economische ontwikkelingsmogelijkheden.

Dit heeft geresulteerd in een wijziging van de begrenzing van de centrumgebieden en daarmee een nadere begrenzing van de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel en horeca worden in hoofdstuk drie van deze notitie nader toegelicht.

De inspraakreacties op de kadernotitie detailhandel en horeca gemeente Veere die betrekking hadden op de kern Veere worden niet in behandeling genomen, aangezien de voorliggende kadernotitie voor de kern Veere aanzienlijk afwijkt van de eerdere kadernotitie voor alle kernen (voor zover deze betrekking had op de kern Veere).

Gebruikte gegevens

Ook voor het opstellen van de kadernota detailhandel en horeca voor de kern Veere is gebruik gemaakt van een verkooppuntenbestand dat is opgesteld door het in winkelinventarisatie gespecialiseerde bedrijf Locatus. Medewerkers van dit bedrijf lopen één keer per jaar alle winkels in winkelgebieden langs en noteren adresgegevens, naam, branche en (in geval van detailhandel) oppervlakte. Uit het aldus opgebouwde landsdekkende bestand is op 12 februari 2005 de gemeente Veere geselecteerd.

Het aangeschafte bestand is vervolgens ter controle aangeboden aan de gemeente Veere en (per kern) aan dorpsraden en ondernemersverenigingen. Tevens is de kern Veere door RBOI en medewerkers van de gemeente bezocht. Op basis van deze aanvullende informatie is het basisbestand van Locatus geactualiseerd.

Het verkooppuntenbestand is een momentopname. Uit de langlopende inventarisatie van Locatus kan worden afgeleid dat gemiddeld genomen jaarlijks 15% van de in het bestand opgenomen verkooppunten een mutatie ondergaat (naam, formule, branche, geen winkel meer, etcetera). De aanwezige horeca en detailhandel in de kernen is derhalve continu aan veranderingen onderhevig. Tevens moet worden bedacht dat het bestand de waarneming weergeeft van

iemand die op straat loopt en niet is opgebouwd aan de hand van bijvoorbeeld gegevens van de kamer van koophandel. Als één bedrijf twee horecagelegenheden uitbaat (bijvoorbeeld een snackbar en een lunchroom) dan is dit (administratief gezien) één bedrijf, maar in het Locatus-bestand twee verkooppunten.

In aanvulling op de inventarisatie van detailhandel en horeca die – zoals hierboven omschreven – voor de hele gemeente is gebruikt bij het opstellen van de kadernota detailhandel en horeca is in de periode september-november 2006 een aanvullende inventarisatie uitgevoerd naar het gebruik op pandniveau in de historische kern Veere. Hiervan is een kaartbeeld en een excelbestand gemaakt die in deze notitie zijn opgenomen.

2. Huidige situatie Veere

5

2.1. Ruimtelijke analyse

Veere biedt als monumentenstadje een schitterende ambiance voor kleinschalige horeca en detailhandel. Het aanbod ligt verspreid over de kern, waarbij de Markt zowel functioneel als in de beleving een voor de hand liggende centrumfunctie heeft. De combinatie van de pleinruimte met een prettig verblijfsklimaat, de cultuurhistorische setting en de afwisseling tussen horeca, detailhandel en wonen geven de Markt een prettige uitstraling. Ook langs de Kaai is – ten opzichte van de rest van de kern – sprake van een relatief groot aandeel horeca en detailhandel. Daarbij speelt de ligging aan de haven en de aard van de bebouwing een belangrijke rol. De musea van de Vierschaar en de Schotse Huizen zijn aan de Markt en de Kaai gevestigd. De overige horeca en detailhandel komt verspreid in de kern voor, waarbij geen sprake is van een duidelijke samenhang tussen de functies.

Gelet op de aard en schaal van de bebouwing in Veere zijn de horeca- en detailhandelsfuncties in het stadje relatief kleinschalig. Juist daardoor is het horeca- en detailhandelsaanbod in Veere zo aantrekkelijk. Daarbij speelt bovendien de aard van de functies een rol; het gaat om kleinschalige functies met een eigen formule. Bovendien is ook de afwisseling in functies (evenwichtige menging van horeca, detailhandel en wonen) een belangrijke kwaliteit. Omgekeerd wordt de aantrekkingskracht van Veere ook duidelijk versterkt door de horeca en detailhandel. De levendigheid van de kern is daardoor groter dan zonder deze functies.

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Veere en de horeca- en detailhandelsfuncties elkaar ondersteunen en versterken. Een belangrijk aandachtspunt voor het horeca- en detailhandels- en het ruimtelijk beleid in Veere is het handhaven van dit evenwicht, wat betreft de afwisseling, aard en schaal van de functies.

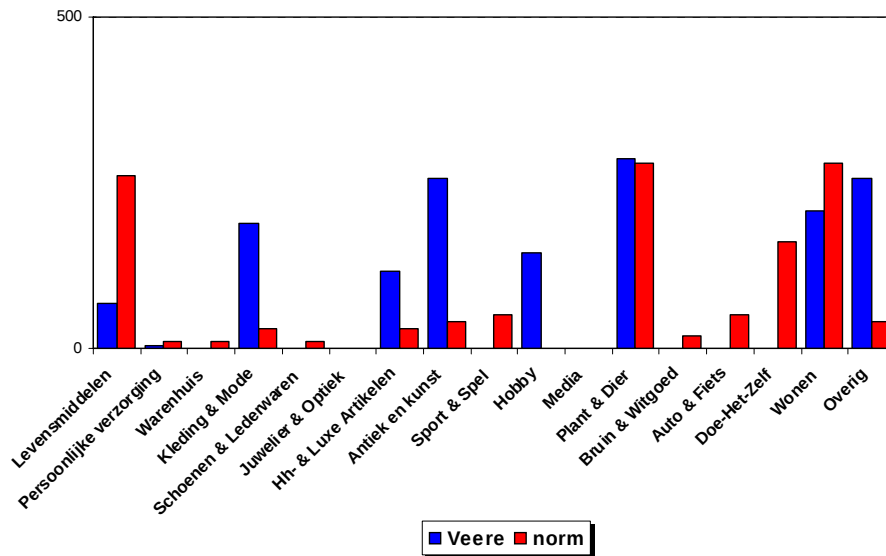
2.2. Analyse detailhandel

Het totale winkelaanbod van Veere/Zanddijk (1.570 inwoners) telt volgens het Locatus-bestand 24 winkels¹⁾ en 1.520 m² vvo, waarvan 2 winkels/70 m² vvo in de sector dagelijkse goederen en 22 winkels/1.450 m² vvo in de sector niet-dagelijkse goederen. Al deze voorzieningen zijn in de stad Veere gevestigd. Binnen de stad zijn de winkels verspreid gelegen waarbij enige concentratie op de Kaai en aan de Markt kan worden geconstateerd.

Het aanbod in de dagelijkse sector bestaat uit een bakker en een snoepwinkel. Uit de branchering van het winkelaanbod blijkt het belang van het toerisme in de kern. Figuur 1 geeft aan dat in de samenstelling van het niet-dagelijkse aanbod, sprake is van een overaanbod aan kleding en mode en kunst en antiek, luxe en huishoudelijke artikelen, hobby en overige branches.

Het totale aanbod is, als gevolg van oriëntatie van het aanbod op het toerisme, groter dan op basis van het inwonertal mag worden verwacht. Dit wordt geïllustreerd in figuur 1. Omdat de winkels echter vooral op het toerisme zijn gericht, is de verzorgende functie voor de eigen inwoners van de kern zeer beperkt.

¹⁾ Feitelijk zijn 30 detailhandelsfuncties aanwezig (december 2006); zie bijlage 1. Momenteel is aanvullend op het Oranjeplein een tijdelijke winkel gevestigd, in verband met de renovatie van een winkelpand op de Kaai.



Figuur 1 Vergelijking aanbod in Veere (in m² vvo) met kernen met een vergelijkbaar inwonertal

Vanwege het zeer minimale aanbod aan dagelijkse goederen is het niet mogelijk een goede dpo-berekening te maken voor de kern. Het inwonertal van Veere is, mede gelet op de nabijheid van Middelburg, te beperkt voor een duurzaam functioneren van detailhandel in dagelijkse goederen. Dit wordt verder in de hand gewerkt door de ruimtelijke structuur van de kern: een splitsing in de oude stad Veere en Zanddijk. In Veere is vooral het ontbreken van een (compleet) levensmiddelenaanbod een gemis. Waar andere kernen in de gemeente profiteren van de nabijheid van vakantieparken, blijkt uit deze gegevens dat de jachthaven in Veere geen vergelijkbare "impact" heeft op de mogelijkheden voor winkels. Op basis van het inwonertal is het voor ondernemers niet mogelijk rendabel te investeren in een nieuwe winkel (van welke omvang dan ook) en deze vervolgens duurzaam te exploiteren.

De gemeente wordt met een zekere regelmaat benaderd door ondernemers die een (mini-) supermarkt willen beginnen in Veere. Ter indicatie van de mogelijkheden is hieronder een tabel weergegeven met daarin een distributieve berekening (tabel 1). Hierin is uitgegaan van de normatieve koopkrachtbinding die Veere zou hebben bij een (voor de plaats) volwaardig winkel-aanbod dagelijkse goederen. Tevens is uitgegaan van een belang van het toerisme van 33% in de totale bestedingen.

Tabel 1 Indicatieve berekening marktruimte Veere

berekening	2005	
inwoners		1.570
bestedingen pp/jaar	€	2.098
bestedingspotentieel	€	3.290.000
koopkrachtbinding		35%
gebonden bestedingen	€	1.116.500
koopkrachttoevloeiing		33%
koopkrachttoevloeiing	€	549.918
omzet in kern totaal	€	1.666.418
aanbod (huidig)		67
berekende vloerproductiviteit	€	24.872
normatieve vloerproductiviteit	€	458
normatieve omzet	€	365.673
vloerproductiviteit t.o.v. normatief		22%
kwalitatieve omschrijving	ruimte voor uitbreiding	
uitbreidingsruimte €	€	1.300.745
uitbreidingsruimte m ²		238

Eventueel kan wel een winkel als onderdeel van een andere functie (bijvoorbeeld een horecavestiging) worden gerealiseerd. Dit spreidt voor de ondernemer het risico. De gemeente is daarbij echter afhankelijk van initiatief uit de markt. Er is in de markt ruimte voor hooguit één minisuper. Dit kan ook een uitbreiding van een bestaande winkel (bakker) betreffen. Binnen ruimtelijke randvoorwaarden dienen initiatieven vanuit de markt niet belemmerd te worden.

Omdat, vanwege het geringe draagvlak vanuit de eigen bevolking, een volwaardig aanbod dagelijkse goederen in Veere niet economisch duurzaam kan functioneren zullen de inwoners in de toekomst hoe dan ook voor een belangrijk deel van hun (wekelijkse) boodschappen aangewezen zijn op aanbod in andere kernen. Wel is het aanbevelenswaardig om te proberen de garantie te krijgen dat een eventueel te openen minisupermarkt het gehele jaar door openblijft, zodat de winkel ook dan een functie voor de inwoners van Veere kan vervullen.

2.3. Analyse horeca

In totaal zijn 10 horeca-gelegenheden²⁾ in Veere aanwezig, in de vorm van snackbars, cafés en restaurants. Drie daarvan zijn gecombineerd met detailhandel, danwel maatschappelijke doeleinden (museum). Deze voorzieningen zijn met name aan de Markt en de Kaai gesitueerd. Daarnaast is op het Bastion een grand-café gevestigd en aan de Kapellestraat een café. De grote stroom toeristen en de aanwezigheid van een grote jachthaven, waarborgen een groot draagvlak voor de horeca in de kern. Economisch gezien zal in veel gevallen een horeca-exploitatie van een pand gunstiger uitpakken dan een detailhandelsexploitatie.

Het huidige aanbod is niet buitensporig ruim, maar concentreert zich wel in een beperkt deel van de bebouwde kom. Voor het toerisme is een divers aanbod aan horeca belangrijk. Eventuele uitbreidingswensen moeten goed worden afgewogen. Met name de mate van overlast die horeca veroorzaakt moet daarbij worden gewogen.

Omdat de detailhandel zich ook sterk richt op het toerisme en er een tendens bestaat waarbij winkels ook een horecadeel gaan exploiteren, bestaat het gevaar dat de detailhandels- en daarmee de verzorgende functie voor de eigen bevolking nog verder op de achtergrond raakt.

²⁾ Verdeeld over 14 panden.

Anderzijds kan een gedeeltelijke horeca-exploitatie voor een winkel juist de mogelijkheid bieden op een duurzaam voortbestaan. Het beperken van de horeca tot een deel van de oppervlakte van een pand/verdieping is hiervoor een optie. In de modelvoorschriften voor nieuwe bestemmingsplannen is aangegeven dat ter plaatse van detailhandelsvestigingen eveneens ondergeschikte horeca-activiteiten zijn toegestaan uit categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten (lunchroom, cafetaria, ijssalon). De oppervlakte voor deze ondergeschikte activiteiten mag niet meer bedragen dan 25% van de verkoopvloeroppervlakte met een maximum van 30 m².

2.4. Nieuwe ontwikkelingen

De stad Veere heeft twee locaties waar al geruime tijd sprake is van mogelijk nieuwe ontwikkelingen; het Oranjeplein en het terrein van Marina Veere. De gemeenteraad heeft onlangs een besluit genomen over de locatie Marina Veere. Er wordt niet meegewerkt aan de plannen van Marina Veere. Dat betekent dat op deze locatie geen horeca- en detailhandel ontwikkeld zal worden.

De gemeenteraad heeft – mede gelet op de potentiële ontwikkelingen in de kern Veere – voorts recentelijk besloten om voor de kern Veere een integrale toekomstvisie op te stellen, waarin de vraag centraal staat in hoeverre stedenbouwkundige, infrastructurele en sociaal-economische ontwikkelingen kunnen bijdragen aan behoud en versterking van de meervoudige stedelijke identiteit en functionaliteit van Veere, in het licht van de grote cultuurhistorische waarde van de stad. In dat kader zullen waarschijnlijk ook randvoorwaarden worden gesteld aan de functionele ontwikkeling van het Oranjeplein. Ook de kadernota horeca en detailhandel voor de kern Veere zal als input worden gehanteerd bij de op te stellen visie voor de kern Veere.

3. Aanduiding en beleid centrumgebied

9

Begrenzing

In het vigerende bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (vastgesteld in 1982) is een centrumgebied opgenomen, waarin de volgende gebieden zijn opgenomen:

- gehele Markt;
- aansluitend deel van de Oudestraat (huisnummers 9 tot en met 19);
- Kaai 13 tot en met 65.

In de Structuurvisie voor Veere (2002) is de Markt, inclusief het aansluitende deel van de Oudestraat (huisnummers 9 tot en met 19) en de Kaai tussen de Kapellestraat en het Oranjeplein (huisnummer 1 tot en met 65) aangemerkt als centrumgebied. Ten opzichte van het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht is het centrumgebied in de structuurvisie derhalve uitgebreid met de panden Kaai 1 tot en met 9.

In het voorontwerp van de kadernota horeca en detailhandel voor de 13 gemeentelijke kernen (versie 31 oktober 2005) is voorgesteld het centrumgebied op de Markt te beperken tot het noordwestelijke deel, tot en met de huisnummers 36 en 37. Anderzijds is in het voorontwerp voorgesteld het centrumgebied langs de Kaai uit te breiden van Kaai 1 tot en met Kaai 101.

Mede in het licht van de inspraakreacties op de kadernota voor de 13 kernen wordt voorgesteld de begrenzing van het centrumgebied als volgt aan te passen (zie ook kaartbijlage).

Centrumgebied Markt

Het zuidoostelijk deel van de Markt en het aangrenzende deel van de Oudestraat onderscheiden zich ruimtelijk en functioneel duidelijk van het overige deel van de Markt. Het ruimtelijk beeld en de sfeer van het oostelijk deel van de Markt wordt bepaald door een rijtje woningen met voortuinen. Dit deel van de Markt heeft de sfeer van een aangename woonstraat. Op de kop van de Markt zijn aan de Oudestraat verschillende functies gevestigd (verenigingsgebouw, pension, antiek en curiosaverkoop fietsenverhuur). Daar is echter nauwelijks sprake van een functionele relatie met het centrumgebied. Tegen die achtergrond wordt in de voorliggende kadernota horeca en detailhandel voor de kern Veere voorgesteld het centrumgebied van de Markt te begrenzen bij de panden Markt 35 en 36 (Markt 35 en 36 maken nog deel uit van het centrumgebied).

Centrumgebied Kaai

De Kaai is een logisch onderdeel van het centrumgebied, zij het dat de sfeer en uitstraling van dit deel van het centrumgebied een duidelijk ander karakter heeft dan de Markt. Voorgesteld wordt voor de begrenzing van het centrumgebied langs de Kaai uit te gaan van de begrenzing zoals aangegeven in de structuurvisie. Wel is het logisch om de bebouwing van de Campveerse Toren en aangrenzende gebouwen op te nemen in het centrumgebied. Deze strook gebouwen heeft grotendeels een niet-woonfunctie (horeca, pension/hotel en jachtclub). Verdere uitbreiding van het centrumgebied naar de westzijde van de Kaai is niet gewenst. Hier komen twee niet bestemmingsplanmatig geregelde winkels voor (Kaai 89 en 91). Er is geen aanleiding (functioneel en ruimtelijk) om het centrumgebied in die richting te vergroten.

Beleid

Belang woonfunctie

Bij het toestaan van uitbreidingsmogelijkheden voor commerciële functies is het, naast het vaststellen van de huidige situatie en de mogelijkheden die er in economische zin zijn, van belang om te kijken naar sfeer en straatbeeld in Veere. De kern Veere is immers ook voor veel mensen primair een woonplaats. Voorkomen moet worden dat er in de kern, tijdens de periode(s) dat er geen of weinig toeristen zijn, een doodse, gesloten indruk ontstaat. Het behoud van de woonfunctie is daarom, ook in het centrum, van belang. Het gemeentelijk beleid gaat uit van behoud van de zuivere woonfunctie voor minimaal 50% van het aantal panden in de afzonderlijke centrumgebieden. Overige functies (horeca, detailhandel, overige commerciële en maatschappelijke)

lijke functies) mogen daarom, in de onderscheiden centrumgebieden niet meer dan 50% van het aantal panden in beslag nemen. Hiermee wordt de levendigheid en de functiemenging met wonen gewaarborgd. Overigens blijven het Beschermd Stadsgezicht, welstand en andere wetgeving onverkort van kracht om het karakter en aanzien van Veere te behouden.

Ontwikkelingsmogelijkheden horeca en detailhandel

Beide centrumgebieden worden als gemengd centrumgebied aangemerkt. Een evenwichtige menging van wonen, horeca en detailhandel is hier uitgangspunt. Dat betekent dat het aantal panden met zuivere woonfunctie minimaal 50% van het totaal aantal panden in ieder centrumgebied dient te bedragen. Maximaal 50% van het aantal panden mag een horeca- of detailhandelsfunctie hebben, waarbij voor het aantal panden met een horecafunctie 25% (van het totaal aantal panden) als maximum wordt gehanteerd.

Het beleid met betrekking tot de centrumgebieden is primair gekoppeld aan het aantal panden als ruimtelijk bepalende factor. Het aantal in gebruik zijnde panden bepaalt in hoge mate het aanzicht en de beleving van een centrumgebied. Het bestemmingsplan kan het gebruik ook regelen op pandniveau. Voor het bepalen van het aantal panden is uitgegaan van de huisnummering. Op de inventarisatiekaart (zie kaartbijlage) is aangegeven welke panden worden onderscheiden.

Het koppelen van het beleid aan het aantal panden, betekent dat als een ondernemer een aangrenzend pand bij een bestaande horeca- of detailhandelsvestiging betreft, sprake is van 2 panden in gebruik voor horeca of detailhandel.

Van belang daarbij is dat panden met een gemengde woon- en horecafunctie als horeca zijn aangemerkt en panden met een gemengde woon- en detailhandelsfunctie als detailhandel. Als woning zijn uitsluitend panden met een zuivere woonfunctie aangemerkt.

Panden met een gemengde detailhandels- en horecafunctie worden als horeca aangemerkt, mits geen sprake is van aan de detailhandel ongeschikte horeca, zoals beschreven in paragraaf 2.3. (van ongeschikte horeca is sprake als maximaal 25% van de verkoopvloeroppervlakte danwel maximaal 30 m² uit horeca bestaat).

In beginsel wordt ervan uitgegaan dat uitsluitend de begane grond (met eventueel een kelder) wordt gebruikt als verkoopvloeroppervlakte. Voorgesteld wordt om eventueel gebruik van verdiepingen als verkoopvloeroppervlakte voor nieuwe situaties via een vrijstellingsbevoegdheid te regelen in het bestemmingsplan.

Horeca is alleen toelaatbaar in de vorm van lichte daghoreca, cafés en restaurants. Voor detailhandel wordt uitgegaan van een maximale omvang per vestiging van 250 m² bvo.

Eventuele nieuwe, meer grootschalige ontwikkelingen (groter dan 250 m² en kleiner dan 1.000 m² bvo) zijn in de toekomst onder randvoorwaarden wellicht mogelijk op het Oranjeplein. Horecaontwikkelingen zijn hier minder gewenst. Een goede oplossing voor het parkeren is één van de belangrijkste randvoorwaarden bij de herontwikkeling van dit gebied. Afhankelijk van de planvorming voor het Oranjeplein kan – na het vaststellen van de nog op te stellen visie voor Veere worden overwogen het Oranjeplein op te nemen in het centrumgebied.

In tabel 2 zijn de ontwikkelingsmogelijkheden weergegeven. Bijlage 1 bevat een overzicht van de bestaande functies (peildatum december 2006).

Tabel 2 Ontwikkelingsmogelijkheden Markt en Kaai Veere

	huidige situatie	maximaal / minimaal	ontwikkelings- mogelijkheden ¹⁾
centrumgebied Markt²⁾			
aantal panden totaal	34 ³⁾		
aantal panden horeca	5 ⁴⁾	max. 8 ⁵⁾	+3 ⁶⁾
aantal panden detailhandel	9 ⁷⁾	max. 17 ⁸⁾	+8 ⁹⁾
totaal aantal panden horeca en / of detailhandel	14	max. 17 ¹⁰⁾	+3 ⁹⁾
aantal panden niet horeca en detailhandel zijnde:	20		
- waarvan aantal panden zuivere woonfunctie	17	min. 17 ¹¹⁾	0
- waarvan aantal panden overige functies	3	max. 17	+14 ¹²⁾
centrumgebied Kaai¹³⁾			
aantal panden totaal	34 ³⁾		
aantal panden horeca	5 ¹⁴⁾	max. 8 ⁵⁾	+3 ¹⁵⁾
aantal panden detailhandel	5 ⁷⁾	max. 17 ⁸⁾	+12 ⁹⁾
totaal aantal panden horeca en / of detailhandel	10	max. 17 ¹⁰⁾	+7 ⁹⁾
aantal panden niet horeca en detailhandel zijnde:	24		
- waarvan aantal panden zuivere woonfunctie	14 ¹⁶⁾	min. 17 ¹¹⁾	-3 ¹⁷⁾
- waarvan aantal panden overige functies	10 ¹⁸⁾	max. 20	+10 ¹²⁾

1) In tabel 2 is uitgegaan van de feitelijk aanwezige functie.

2) Markt 1 tot en met 36 (even en oneven).

3) uitgaande van de huisnummering.

4) Inclusief panden met detailhandelsfunctie en zelfstandige of meer dan ondergeschikte detailhandel (meer dan 25% van de verkoopvloeroppervlakte, danwel meer dan 30 m²) en exclusief panden met een pension- of hotelkamerfunctie, zonder openbare horeca.

5) Maximaal 25% van het totaal aantal panden in het betreffende centrumgebied.

6) Deze groei kan alleen worden geëffectueerd ter plaatse van panden die geen zuivere woonfunctie hebben (horeca, detailhandel of overige functies, niet zijnde een zuivere woonfunctie). Overigens heeft één pand (Markt 29) een horecabestemming (hotel, café-restaurant), terwijl geen openbare horecafunctie aanwezig is. Dat betekent, in relatie tot de drie mogelijke functiewijzigingen naar horeca, dat er al één pand is voorzien van een horecabestemming.

7) Inclusief panden met ondergeschikte horecafunctie in winkels (maximaal 25% van de verkoopvloeroppervlakte, danwel maximaal 30 m²).

8) Maximaal 50% van het totaal aantal panden in het betreffende centrumgebied.

9) Deze groei kan alleen worden geëffectueerd ter plaatse van panden die geen zuivere woonfunctie hebben (horeca, detailhandel of overige functies, niet zijnde een zuivere woonfunctie).

10) Maximaal 50% van het totaal aantal panden in het betreffende centrumgebied, waarbij het aantal panden met een horecafunctie (niet zijnde algemeen toelaatbare horeca zoals aangegeven onder voetnoot 6) maximaal 25% van het totaal aantal panden mag bedragen.

11) Minimaal 50% van het aantal panden in het betreffende centrumgebied.

12) Uitbreiding van aantal panden met overige functies is uitsluitend toegestaan ter plaatse van bestaande panden met een horeca- en/of detailhandelsfunctie.

13) Kaai 1 tot en met 65 (even en oneven; inclusief Campveerse Toren e.o.).

14) Waaronder de Struyskelder (2 panden). Zie verder ook voetnoot 3.

15) Deze groei kan alleen worden geëffectueerd ter plaatse van panden die geen zuivere woonfunctie hebben (horeca, detailhandel). Overigens hebben twee panden (Kaai 8 en hotelvleugel Campveerse Toren) al een horecabestemming (hotel, café-restaurant), terwijl geen openbare horecafunctie aanwezig is. Één pand (Kaai 10) is voorts bestemd als Horeca hotel. Dat betekent, in relatie tot de drie mogelijke functiewijzigingen naar horeca, dat er al drie panden zijn voorzien van een horecabestemming.

16) Waarbij Kaai 57 als zuivere woonfunctie is aangemerkt.

17) Het aantal panden met een zuivere woonfunctie is kleiner (14) dan 50% van het totaal aantal panden in het centrumgebied Kaai.

18) Rabobank (2 panden), opslag, openbaar toilet, autoboxen, vier pensions/hotelkamers en de jachtclub.

Conclusie

De begrenzing van het centrumgebied – zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht en de Structuurvisie voor Veere – wordt enigszins aangepast:

- voor de Kaai verruimd: bebouwing Campveerse Toren en omgeving wordt opgenomen;
- voor de Markt verkleind: gedeelte Oudestraat en zuidoostelijk gedeelte vervallen als onderdeel van het centrumgebied.

Drie criteria zijn per centrumgebied maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor horeca en detailhandel:

1. zowel op de Kaai als op de Markt dient minimaal 50% van het totaal aantal panden de zuivere woonfunctie te hebben;

2. maximaal 50% van het totaal aantal panden in elk van beide centrumgebieden mag een detailhandels-³⁾, horeca-, maatschappelijke en/of dienstverlenende functie hebben;
3. maximaal 25% van het totaal aantal panden in elk van beide centrumgebieden mag een overwegende horecafunctie hebben.

In de kadernota voor de overige kernen is voor een aantal kernen aangegeven dat minimaal 50% van het aantal panden in het centrumgebied een zuivere woonfunctie moet houden. Voor Veere is dat al vigerend beleid, op basis van de in 1994 vastgestelde Notitie functieverandering binnen de kern Veere" (zie sub 1). Gelet op de levendigheid c.q. afwisseling en de leefbaarheid van de kern is het gewenst dat uitgangspunt (minimaal 50% van de panden met een zuivere woonfunctie) vast te houden. Daarvan uitgaande, is het vervolgens de vraag hoe om te gaan met horeca binnen het centrumgebied. Het hanteren van de maximale maat van 25% als maximummaat voor het aantal panden met een hoofdfunctie horeca is een logische vuistregel, op grond waarvan horeca maximaal hetzelfde aantal panden mag benutten (maximaal 25% van het aantal panden) als detailhandel (gezamenlijk maximum 50% van het aantal panden). Daarmee wordt een evenwichtig beleid ingezet. Bovendien blijkt in de praktijk van de kern Veere, dat dit beleid leidt tot een werkbare situatie, waarin sprake is van enige (beheerste) uitbreidingsruimte voor horeca, waarbij ook rekening wordt gehouden met de belangen van de inwoners van de kern Veere.

Aan de genoemde criteria moet worden voldaan. Als dat niet het geval is, is omzetting naar horeca of detailhandel niet mogelijk.

Voor de definitie van het begrip "pand" wordt uitgegaan van de bestaande huisnummering. Op de inventarisatiekaart is voor beide centrumgebieden aangegeven welke panden worden onderscheiden.

Uitgaande van de feitelijk aanwezige horeca- en detailhandelsfuncties, zoals aangegeven in bijlage 1 en op de inventarisatiekaart zijn er zowel op de Markt als op de Kaai geen mogelijkheden meer om panden met een zuivere woonfunctie om te zetten in horeca of detailhandel (criterium 1). Op de Kaai is het aantal panden met een zuivere woonfunctie kleiner dan 50% van het totaal aantal panden; op de Markt is het aantal panden met een zuivere woonfunctie precies 50% van het totaal aantal panden. Omzetting van panden met een zuivere woonfunctie in horeca of detailhandel is pas mogelijk als het aantal panden met een zuivere woonfunctie groter wordt dan 50% van het totaal aantal panden in de betreffende centrumgebieden.

Wat betreft de ruimte voor functiewisseling naar horeca op de Kaai op basis van de criteria 2 en 3 (nog maximaal drie panden) is van belang dat in het vigerende bestemmingsplan voor Veere drie panden binnen het centrumgebied van de Kaai al een horeca-bestemming hebben (met subbestemming café-restaurant of hotel), terwijl er nu geen openbare horecafunctie aanwezig is. Ontwikkeling van horeca ter plaatse van deze panden is op basis van het vigerende bestemmingsplan al toegestaan. Dat betekent dat horeca-ontwikkeling ter plaatse van deze panden – in afwijking van hetgeen hiervoor aangegeven – mogelijk is. Daarmee zijn de drie potentiële nieuwe horecagelegenheden al "gelabeld" aan de panden die nu al een horecabestemming hebben. Horeca-ontwikkeling elders aan de Kaai is uitsluitend mogelijk ter plaatse van een bestaande winkel en uitsluitend indien een bestaande horeca-bestemming elders aan de Kaai vervalt.

Voor de Markt gaat het ook om de mogelijke functiewijzingen van drie panden naar horeca, terwijl hier één pand een horecabestemming heeft waar (nog) geen openbare horecafunctie aanwezig is (Markt 29; wordt binnenkort in gebruik genomen voor hotelkamers). Dat betekent dat er naast dit pand nog twee panden (bestaande detailhandelspanen) kunnen worden omgezet naar horeca. Slechts indien de horecabestemming van het pand Markt 29 vervalt kan een derde pand worden omgezet naar horeca.

³⁾ Met ondergeschikte horeca tot maximaal 30 m² of 25% van de vloeroppervlakte.

Er is overigens geen bezwaar tegen het omzetten van bestaande panden met een horeca- en/of detailhandelsfunctie naar een maatschappelijke of dienstverlenende functie (of een zuivere woonfunctie).

Resumerend

Ervan uitgaande dat aan de genoemde criteria moet worden voldaan, kunnen op de Markt en op de Kaai geen panden met een zuivere woonfunctie worden omgezet naar horeca of detailhandel (op grond van criterium 1).

Wel kunnen wat betreft de horeca op de Kaai ter plaatse van drie panden met vigerende horeca-bestemmingen (nu hoteldependances) en op de Markt ter plaatse van één pand met een vigerende horeca-bestemming (nu hoteldependance) openbare horeca-gelegenheden worden gevestigd. Daarmee zijn de drie potentiële nieuwe horeca-gelegenheden voor de Kaai benut. Op de Markt resteeert er dus nog een mogelijkheid om twee horeca-gelegenheden te vestigen ter vervanging van bestaande winkels.

Wat betreft de detailhandel kunnen zowel op de Kaai als op de Markt uitsluitend nieuwe winkels worden gevestigd ter vervanging van bestaande panden met een horeca-functie.

Uitgangspunt is en blijft dat aanvragen op het gebied van vestiging of verandering van detailhandels- en horecabedrijven getoetst worden aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Als deze toetsing leidt tot de constatering dat de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan het college van burgemeester en wethouders beoordelen of desondanks medewerking kan worden verleend door gebruik te maken van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO of door het wijzigen van het bestemmingsplan. Hieraan gaat steeds een inhoudelijke afweging vooraf, waarbij getoetst zal worden aan de onderhavige kadernotitie voor de kern Veere.

Bijlage 1. Inventarisatie horeca, detailhandel en bijzondere functies in de kern Veere

1

Toelichting

De onderstaande tabel bevat een volledige en actuele inventarisatie van functies in de kern Veere, gekoppeld aan de aanwezige panden.

Voor de definitie van een pand is uitgegaan van de huisnummering. In het overzicht zijn alleen panden met een eigen huisnummer opgenomen. Bijgebouwen zonder eigen huisnummer zijn dan ook niet opgenomen in het overzicht. Als aan bijgebouwen een huisnummer is toegekend, is het betreffende adres als pand aangemerkt en opgenomen in de tabel. In drie gevallen is een perceel zonder pand opgenomen in de tabel, omdat hieraan de bestemming Woondoeleinden (en/of Openbare doeleinden) is toegekend.

Voor de Kaai en de Markt zijn alle bestaande adressen in het overzicht opgenomen. In de overige straten zijn alleen de panden opgenomen, waar in de huidige situatie een andere dan een zuivere woonfunctie aanwezig is, of waar een andere bestemming dan de bestemming Woondoeleinden aan is toegekend. Niet genoemde panden in deze straten hebben derhalve een zuivere woonfunctie en de bestemming Woondoeleinden.

Naast adres en huisnummer zijn in de tabel de feitelijke functie en de vigerende bestemming per pand aangegeven, alsmede een beknopte toelichting. Voor de panden waar de huidige functie niet overeenkomt met de vigerende bestemming is aangegeven of vrijstelling is verleend voor de betreffende functie door toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als geen sprake is van een positieve planologische regeling van de feitelijke functie, is dat aangegeven door de nadere informatie rood te markeren.

Daar waar in de huidige situatie sprake is van het gebruik van een pand als pension of voor hotelkamers, zonder openbare horecafunctie, is als feitelijke functie voor het betreffende pand "Pension" aangegeven. Deze panden hebben eerder de uitstraling van woningen, dan van horecagelegenheden, met de daar vaak aan gekoppelde voorzieningen en effecten op de omgeving.

Onderaan de tabel is een renvooi opgenomen, waarin de diverse functies en bestemmingen worden verklaard.

13-12-2006

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kaai	1	D	DW		capello giallo winkel met ijsverkoop
Kaai	3 - 7	T			woningbouw mogelijk op perceel tuin
Kaai	9	W	W		Wonen

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kaai	13	W	W		wonen
Kaai	17	W	W		wonen (met afzonderlijke garage)
Kaai	19	P	HhW		Pension Campveerse Toren
Kaai	21	W	W		wonen
Kaai	23	D	DW		"Bordeaux Ox Hooft" souvenirwinkel
Kaai	25	M/Hcr	O/Hr		museum De Schotse Huizen/café-restaurant In den Struyskelder
Kaai	27	M/Hcr	O/Hr		museum De Schotse Huizen/café-restaurant In den Struyskelder
Kaai	29	D	KW	1994	Kapper Hans en Anneke
Kaai	31	W	KW		wonen
Kaai	33	D	DW		"Zwizan Fleur" kledingboetiek
Kaai	35	W	W		wonen
Kaai	37	A	E		garages (bij 35?)
Kaai	39	W	BaW		wonen
Kaai	41	M	O		openbaar toilet
Kaai	43	Bo	BaW		pakhuis
Kaai	45	W	W		wonen
Kaai	47	K	KW		bovenverdieping Rabobank
Kaai	49	K	KW		Rabobank
Kaai	51	K	KW		Rabobank
Kaai	53	D	O	vvgb 12-05-1997	antiekhandel "de Pagter"
Kaai	55	W	W		wonen
Kaai	57	C	W		Kunstschilder; ondergeschikt aan wonen, M of D?
Kaai	59	W	W		wonen
Kaai	61	W	W		wonen
Kaai	63	W	W		wonen

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kaai	65	Hs	HsW		Frituur "het kombuis"
Kaai	67	W	W		wonen
Kaai	69	W	W		wonen
Kaai	71	W	W		wonen
Kaai	73	W	W		wonen
Kaai	75	W	W		wonen
Kaai	77	W	W		wonen
Kaai	79	W	W		wonen
Kaai	81	W	W		wonen
Kaai	83	W	W		wonen
Kaai	85	W	W		wonen
Kaai	87	W	W		wonen
Kaai	89	D	W	-	Kunsthandel Brocanterie *niet planologische geregeld
Kaai	91	D	W	-	marjolijn Weijers styling *niet planologische geregeld
Kaai	93	W	W		wonen
Kaai	95	W	W		wonen
Kaai	97	W	W		wonen
Kaai	99	W	W		wonen
Kaai	101	D	DW		electronica/fietsenverhuur
Kaai	103	W	W		wonen
Kaai	105	W	W		wonen
Kaai	107	W	W		wonen
Kaai	109	W	W		wonen
Kaai	111	W	W		wonen
Kaai	2	Hh	Hhcr		Campveerse toren; hotel/restaurant gedeelte Torenwal
Kaai	4	Hcr	Hhcr		Campveerse toren; hotel/restaurant

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kaai	6	Hcr	Hhcr		Campveerse toren; hotel/restaurant
Kaai	8	P	Hhcr		Pension Campveerse toren
Kaai	10	P	Hhcr		Pension Campveerse toren
Kaai	12		HhW		wonen
Kaai	14	M	O		Jachtclub Veere met horeca (besloten)
Kaai	18	W	W		wonen
Markt	1	W	W		wonen
Markt	3	W	W		wonen
Markt	5	M	O		"de Vierschaar" Stadhuis
Markt	7	W	W		wonen
Markt	9	W	W		wonen
Markt	11	W	W		wonen (met afzonderlijke garage)
Markt	15	D	DW		"Saartje" winkel
Markt	17	D	DW		"Het pand van Ferdinand" winkel
Markt	19	W	W		wonen
Markt	21	W	W		wonen
Markt	23	Hhcr	Hhcr		Het wapen van Veere; Hotel/Restaurant
Markt	25	Hhcr	Hhcr		Het wapen van Veere; Hotel/Restaurant (twee panden samengevoegd)
Markt	27	Hhcr	Hhcr		Het wapen van Veere; Hotel/Restaurant
Markt	29	P	Hhcr		was wonen, binnenkort in gebruikname als hotelkamers
Markt	31	W	W		wonen
Markt	33	D	DW		"Mevr. Baaskees" winkel
Markt	35	W	DW		wonen (met ondergeschikte verkoop)
Markt	37	D	DW		De Aquamarijn mineralen/sieraden
Markt	39	W	DW		wonen; woonhuis bij voormalige bedrijfsruimte 37
Markt	41	W	W		wonen
Markt	ong	T	W		woningbouw mogelijk op perceel tuin/openbaar

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Markt	2	D	DW		"de Kolve" boeken, tijdschriften, kaarten
Markt	4	D	DW		"de Fonteyne" winkel
Markt	6	W	W		wonen
Markt	8	Hr/D	DHrW		"Suster Anna" restaurant/winkel
Markt	10	W	W		wonen
Markt	12	W	OW		wonen (voormalige huisartsenpraktijk)
Markt	14	W	W		wonen
Markt	18	D	DW		Malle Jantje winkel
Markt	20	D	DW		Malle Jantje winkel
Markt	22	W	W		wonen
Markt	24	D	DW		"echt brood en zo" bakkerij incl. luik voor ijsverkoop
Markt	26	Hcr	HrW		"eten en drinken en zo" restaurant
Markt	28	D	W	17-08-1999	"zee water en schuim" winkel
Markt	30	W	W		wonen
Markt	32	W	W		wonen
Markt	34	W	W		wonen
Markt	36	M	OW		36A= wonen 36= apotheekhoudend huisarts
Markt	38	W	W		wonen
Markt	40	W	W		wonen
Markt	42	W	W		wonen
Markt	44	W	W		wonen
Markt	46	W	W		wonen
Bastion	2/4	HcrD	Hcr	11-05-2000	Grand café/Restaurant "'d Oude werf"/Ben en Jerry's met detailhandel
Bastion	ong	W	B		naast nummer 24; woningen ter plaatse van voormalig aannemersbedrijf
Bastion	ong	M	Bw		naast nummer 12; opslag jachtclub en openbaar toilet
Kapellestraat	1	W	Bk/W		voormalige pottenbakkerij
Kapellestraat	3	W	DW		

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kappellestraat	9	M	O		leegstaand schoolgebouw, woningbouwlocatie
Kappellestraat	11	Hcr	HcrW		"de Peperboom" bar bistro
Kappellestraat	12	Bs	BsW		Smederij
Kappellestraat	17a	D	D		antiek
Kappellestraat	19	W	DW		voormalige kapper
Kerkstraat	3	D	DkHhcr		Schapekop
Kerkstraat	6	M	O		kinderdagverblijf
Kerkstraat	7	K	O	23-11-06	kantoor
Kerkstraat	naast 7	T	WO		mogelijkheid voor woning of openbare functie
Kraanstraat	10	W	WD/Wbo		bedrijfsruimte staat leeg
Oranjeplein		Hs	Hs		Frituur 't Hoekje; situering anders dan bestemming
Oranjeplein		D	E		"tussen de luiken" antiek winkel
Oranjeplein		Hs	UW		standplaats "de Lekkerbek" snackbar; standplaatsvergunning
Oranjeplein		D	UW	04-04-06 (art 17)	Bordeaux Oxhoofd; tijdelijke souvenirwinkel
Oudestraat	9	M	O		"het akkoord"muziekvereniging/school
Oudestraat	13	P	DW/DWBi	22-04-2004	"de Craecke" logement
Oudestraat	14	W	OW		voormalig bijgebouw kerk
Oudestraat	15	D	W	31-10-1996	"veertijds" antiek/curiosa
Oudestraat	16	W	DW		
Oudestraat	19	D	DW/DWBi		fietsenverhuur
Oudestraat	20	D	DW		"Oma's snoepwinkeltje"
Oudestraat	28	M	O		vvv kantoor
Oudestraat	57	D	BkW		"d' oude lantaarn" woondcoraties; bedrijf of detailhandel?

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Simon Oomstraat	1	Bh	Bk	20-12-2005	hondentrimsalon
Veerseweg	21	D	W	27-09-1994	kapsalon
Wagenaarstraat	17	W	W		"Geelhoed advies"administratie en belastingadviseurs, beroep aan huis
Wagenaarstraat	20	W	O	16-05-1995	
Warwijksestraat	2	D/Bs	DW/Bs		jachtwerf "flipper"
Warwijksestraat	10	W	DW		
Warwijksestraat	7/9	D	W		antiquariaat
Wijngaardstraat	1a	W	W	20-07-04	Woning met harpatelier
Wijngaardstraat	8	M	O		School

renvooi**bestaande functies**

D	detailhandel
D/Bs	detailhandel/bedrijf smederij
M	maatschappelijke doeleinden
Bht	bedrijven hondentrimsalon
Bo	bedrijven opslag
Bs	bedrijven smederij/botenreparatie
K	kantoor
C	culturele doeleinden: atelier/kunstverkoop
P	pension/hotellkamers
Hcr	horeca café-restaurant
Hhcr	horeca hotel en café-restaurant
Hs	horeca snackbar
Hcr/D	horeca café-restaurant / detailhandel
M/Hcr	maatschappelijke doeleinden / horeca café-restaurant

A	autoboxen
T	tuin
W	wonen

vigerende bestemmingen

D	Detailhandel
D/Bs	Detailhandel / Bedrijven smederij, werkplaats botenreparatie
D/Bi	Detailhandel / Bedrijven installatiebedrijf
O	Openbare en bijzondere doeleinden
Ba	Bedrijven, aannemers-, timmerbedrijf
Bk	Bedrijven, kunstnijverheid
Bs	Bedrijven, smederij, werkplaats botenreparatie
Bw	Bedrijven watersport
K	Kantoren
Hcr	Horecavestigingen, café-restaurant
Hh	Horecavestigingen, hotel
Hhcr	Horecavestigingen, hotel, café-restaurant
Hr	Horecavestigingen, restaurant
Hs	Horecavestigingen, snackbar
DHr	Detailhandel / Horecavestigingen, restaurant
DkHhcr	Detailhandel, kunstnijverheid / Horecavestigingen, hotel, café-restaurant
O/Hr	Openbare en bijzondere doeleinden Horecavestigingen, restaurant
E	Erf
W	Wonen

 Centrumgebied I : Markt

 Centrumgebied II : Kaai

- D Detailhandel
- D/B Detailhandel en bedrijf
- M Maatschappelijke doeleinden
- MH Maatschappelijke doeleinden en Horeca
- HW Maatschappelijke doeleinden en Wonen
- Bh Bedrijf hondentrimsalon
- Bo Bedrijf opslag
- Bs Bedrijf smederij/botenreparatie
- K Kantoor
- C Culturele doeleinden
- P Pension/hotelkamers
- Hcr Horeca cafe-restaurant
- Hhcr Horeca hotel en cafe-restaurant
- Hs Horeca snackbar
- HD Horeca cafe-restaurant/detailhandel
- A Autoboxen
- T Tuin

Huidige situatie
niet-woonfuncties Veere
Inventarisatiekaart

Centrumgebied I : Markt

Centrumgebied II : Kaai

D Detailhandel
D/B Detailhandel en bedrijf
H Maatschappelijke doeleinden
MH Maatschappelijke doeleinden en Horeca
MW Maatschappelijke doeleinden en Wonen
Bh Bedrijf hondentrimsalon
Bo Bedrijf opslag
Bs Bedrijf smedij/botenreparatie
K Kantoor
C Culturele doeleinden
P Pension/hotelkamers
Hcr Horeca cafe-restaurant
Hhr Horeca hotel en cafe-restaurant
Hs Horeca snackbar
HD Horeca cafe-restaurant/detailhandel
A Autoboxen
T Tuin

Begrenzing panden
* Niet planologisch geregeld
♦ Aan huis gebonden beroep

Veere

Inventarisatie en begrenzing centrumgebieden
kadernotitie detailhandel en horeca kern Veere

gem. nr. 725
plannummer 7730

kaartbl. nr.: 1
datum 15-02-2007

aant. bl. 1
raad

schaal: 1:1000
gedeputeerde staten

form.: 760 x 840

beroept
beroept

dwg-fle : 06b7-div.DWG
referentie : Ir. C.A. Louws
getekend : NH

gemeente		Veere			
bestemmingsplan		Inventarisatie en begrenzing centrumgebieden kadernotitie detailhandel en horeca kern Veere			
gem. nr. 725	kaartbl. nr.: 1	aanb. bl. 1	schaal: 1:1000		form.: 760 x 940
plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten		beroep
7730	15-02-2007				
 Middelburg			dwg-file : 06b7-div.DWG		referentie : Ir. C.A. Louws getekend : NH