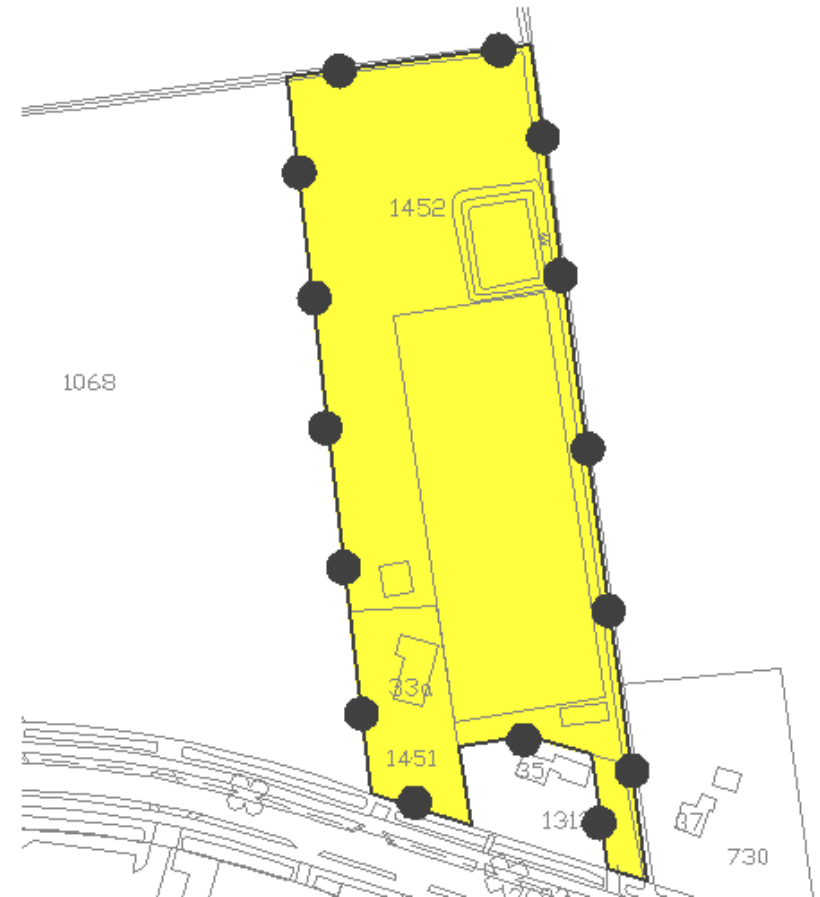


WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED VEERE

NOORDWEG 33A OOSTKAPELLE

NL.IMRO.0717.0116WPNOORDBgb-OW01



UITGEVOERD DOOR CONTEK-SEROOSKERKE

IN OPDRACHT VAN FAM. KORSHUIZE

© 22 MAART 2017 CONTEK-SEROOSKERKE

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3 Vigerende planologische regelgeving.....	5
Hoofdstuk 5. Bestaande situatie	6
Hoofdstuk 3. Gewenste situatie	8
Hoofdstuk 4 Beleid	9
4.1 Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012).....	9
Conclusie.....	9
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
Conclusie.....	10
4.3 Omgevingsplan 2012-2018.....	11
Omgevingsplan 2012-2018	11
Conclusie	11
4.4 Gemeentelijk beleid (Structuurvisie en landschapsvisie)	12
Structuurvisie 2025 Veere	12
Conclusie.....	12
Huisvestingsverordening Tweede Woningen Veere 2013	12
Landschapsvisie.....	13
Hoofdstuk 5 Milieu- en andere locatieaspecten	14
5.1. Waterhuishouding/Watertoets	14
Waterhuishouding	14
Het huidige watersysteem	15
Verhardingen binnen het plan.....	15
Waterschapswegen.....	15

Waterbeheer (incl. grondwater)	15
Veiligheid waterkering	16
Conclusie.....	16
5.2. Geluid(wegverkeer)	17
Conclusie.....	17
5.3. Luchtkwaliteit	18
Algemeen	18
Bevindingen	18
Besluit gevoelige bestemmingen	19
Conclusie.....	19
5.4. Bodem	20
Conclusie.....	20
5.5. Externe Veiligheid	21
Conclusie.....	21
5.6. Wet natuurbescherming en EHS.....	22
Flora en Fauna	22
Avifauna	23
Conclusie.....	23
5.7. Verkeer en Parkeren.....	24
Verkeer	24
Parkeren	24
Conclusie.....	24
5.8. Bedrijven en zonenering.....	25
Geur, stof en geluid.....	25
Agrarische geur	25
Geur, stof en geluid.....	25
Conclusie.....	25

5.9. Archeologie.....	26
Conclusie.....	26
5.10. Cultuurhistorie	27
Elementen van waarde	27
Conclusie.....	27
5.11 Kabels en leidingen.....	28
5.12 Duurzaamheid.....	28
Hoofdstuk 6 Juridische beschrijving.....	29
6.1 Algemeen	29
6.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden	29
4.7.9 Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging	29
6.3 Verbeelding.....	30
6.4 Planregels.....	31
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	32
Bijlagen.....	33

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

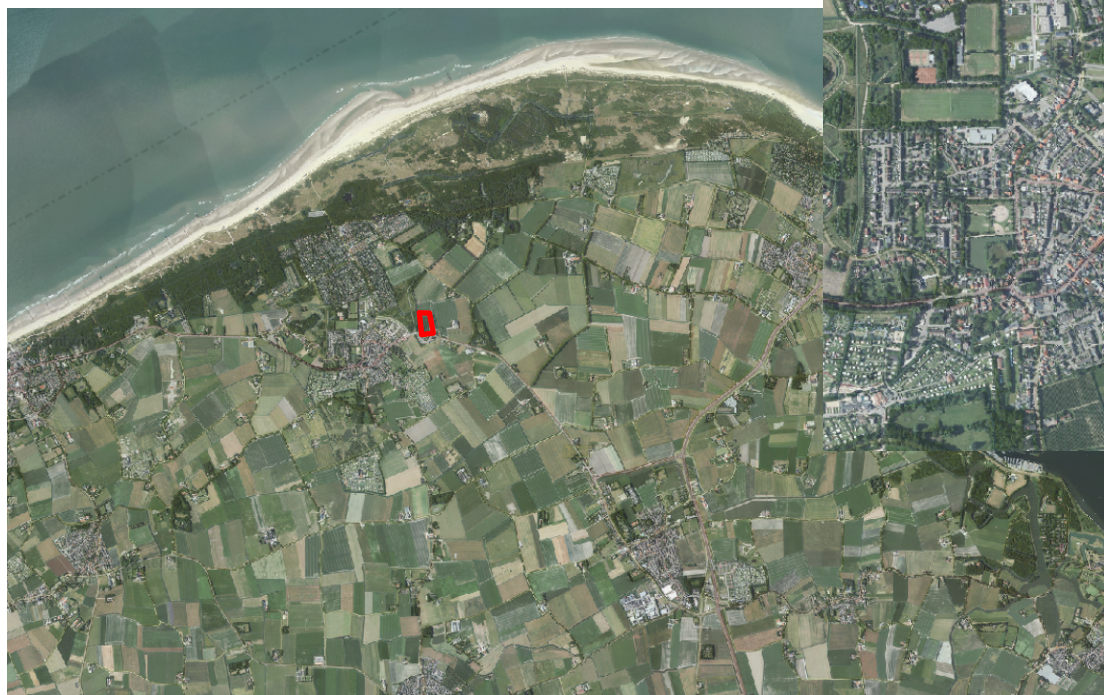
Aan de rand van het toeristische dorp Oostkapelle ligt de voormalige kwekerij Bommelje. De voormalige kwekerij is gevestigd aan de Noordweg 33a te Oostkapelle. De kwekerij staat al geruime tijd te koop. Familie Korshuize hebben hun oog laten vallen op de kwekerij. Het perceel is zeer fraai aangelegd met een prachtig tuin die verscholen ligt voor publiek. Het idee is om de bestaande gebouwen te hergebruiken en een theetuin ter plaatse te vestigen. Het idee is om de procedure in twee fasen te knippen. In de eerste fase zal de bestemming van het perceel worden gewijzigd naar de bestemming “Wonen” met specifieke vorm van wonen “voormalig agrarisch bedrijf”. De tweede fase zal bestaan uit een procedure Nieuwe Economische Drager.

Naar aanleiding hiervan is een verzoek ingediend bij de gemeente om medewerking te verlenen aan de realisatie van de theetuin. De gemeente Veere heeft kenbaar gemaakt om eerst medewerking te verlenen aan de wijzigingsbevoegdheid om het perceel om te zetten naar de bestemming “Wonen”.



1.2 Ligging en begrenzing

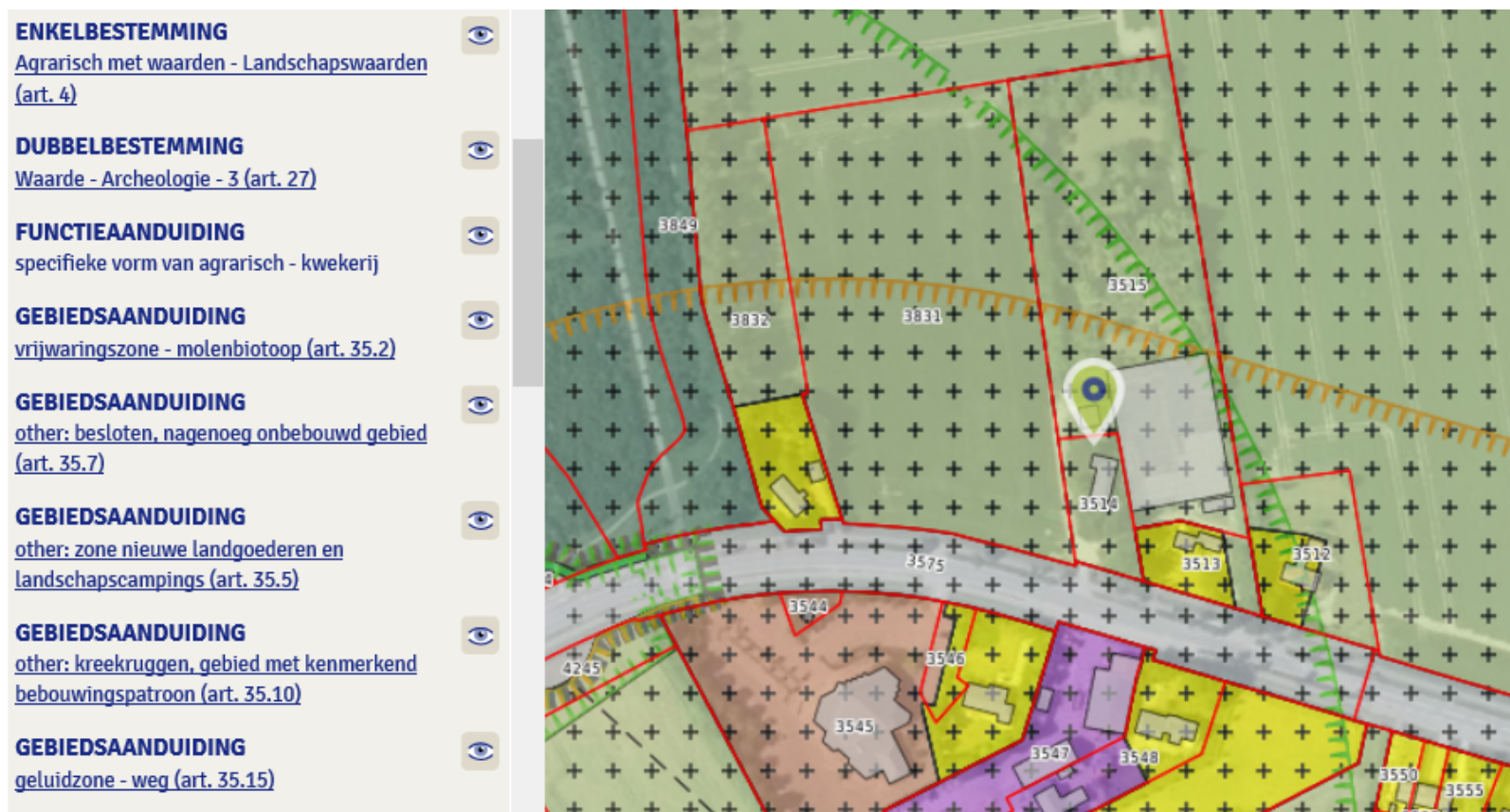
De voormalige kwekerij ligt aan de Noordweg ten oosten van het dorp Oostkapelle. Het perceel is aan drie zijden omsloten door agrarische gronden. De kwekerij is via de Provincialeweg (Noordweg) eenvoudig te bereiken. Het perceel is voorzien van een eigen inrit. Het gehele perceel is omzoomd met een Zeeuws eigenstreek beplanting.



Figuur 2, locatie (bron: geoweb Zeeland)

1.3 Vigerende planologische regelgeving

Het perceel heeftHet perceel ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Veere” en heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden-Landschapswaarden” met onder andere de functieaanduiding “Specifieke vorm van agrarisch-kwekerij”. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijk om onder voorwaarden na bedrijfsbeëindiging de bestemming om te zetten naar de bestemming “Wonen” met de functieaanduiding “Specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf”.



Figuur 3, bestemming (bron: planviewer)

Hoofdstuk 5. Bestaande situatie

Het geheel is eind 2015 in de verkoop gekomen en is binnen een jaar verkocht aan de familie Korshuize. Jarenlang heeft het perceel een agrarische functie gehad. Met de verkoop aan de familie Korshuize is deze functie en bestemming achterhaald. Op het perceel is een bedrijfswoning, recreatiewoning en een kassencomplex aanwezig. Het geheel is in een goede staat. Het perceel is vrij toegankelijk en heeft in het verleden niet voor verkeersonveilige situatie gezorgd.



Figuur 4, bestaande situatie woning en kassen (bron: fam. Korshuize)



Figuur 5, bestaande situatie kassen (bron: fam. Korshuize)



Figuur 6, bestaande situatie tuin (bron: fam. Korshuize)

Hoofdstuk 3. Gewenste situatie

Het perceel heeft op dit moment een agrarische bestemming en functie. Het perceel is verkocht aan familie Korshuize. De familie zijn geen agrariërs en zijn ook niet voornemens een agrarische bedrijfsvoering op te richten. Feitelijk gezien is het huidige gebruik als wonen in strijd met de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Veere”. De bestemming is met de verkoop van het perceel achterhaald en dient gewijzigd te worden naar het feitelijke gebruik. De bestemming “Wonen” met functieaanduiding “specifieke vorm van wonen-voormalig agrarische bedrijf” is van toepassing voor het gebruik. Nadat de bestemming is gewijzigd wordt de tweede fase, de Nieuwe Economische Drager, doorlopen ten behoeve van de realiseren van de theetuin.

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012)

Op 13 maart 2012 is de Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan naar aanleiding van de feitelijke situatie zonder extra ontwikkelingen ter plaatse kan worden gesteld dat het beleid van een dusdanig abstractieniveau is dat verder toetsing er aan niet nodig is.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Duurzaamheidsladder en Verordening ruimte Provincie Zeeland 2012

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Met de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

1. Behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Conclusie

Aangezien in dit geval er geen sprake is van een toevoeging van een woning of een andere ontwikkeling, maar het wijzigingen van de bestemming naar het feitelijke gebruik. De bestaande feitelijke situatie wordt planologisch vastgelegd. Toetsing aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet vereist.

4.3 Omgevingsplan 2012-2018

Omgevingsplan 2012-2018

In het omgevingsplan geeft de provincie haar beleidsvisie op de toekomst van Zeeland. Een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en veranderlijk landelijk gebied zijn sleutelbegrippen. De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen.

Kort samengevat wordt ingezet op:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit / verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemmen woningvoorraad op woonwensen huidige en toekomstige inwoners en veranderende samenstelling en omvang bevolking;
- bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologisch waarden in Zeeland.

De voor de provincie relevante beleidskaders uit het Omgevingsplan zijn door vertaald in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is geregeld in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (hierna PRV). Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan.

Conclusie

De wijziging voorziet in het feitelijke gebruikt te bestemmen. De verandering van de bestemming naar wonen past binnen de verandering van het buitengebied. Het plan voorziet in de toekomstige ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan het provinciaalbeleid.

4.4 Gemeentelijk beleid (Structuurvisie en landschapsvisie)

Structuurvisie 2025 Veere

Zuinig ruimtegebruik wat betreft de ruimtelijke opgave.

Veere gaat zuinig en efficiënt om met haar ruimte. Uit oog voor het kapitale landschap en duurzaamheid maar ook gezien de 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.

Doelstelling van de woonvisie is te komen tot een flexibele en vraaggerichte woningmarkt met een kwalitatief en kwantitatief goed woningaanbod. Dit betekent:

- opvangen van de natuurlijke groei;
- binden van starters;
- verleiden van nieuwkomers;
- behouden van een goede sociale woningvoorraad.

Vergrijzing, krimp, gezinsverdunding en de economisch tijd zijn ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomst van het wonen in Veere. Ze leiden tot een woonvraag die kwantitatief vermindert en kwalitatief verandert. Te verwachten valt dat de vraag naar woningen in Veere ook in de toekomst aanwezig blijft. Het kapitale landschap en de sterke sociale samenhang zorgen immers voor een aantrekkelijk woonklimaat met een sterke aantrekkingskracht op huidige bewoners en nieuwkomers.

Conclusie

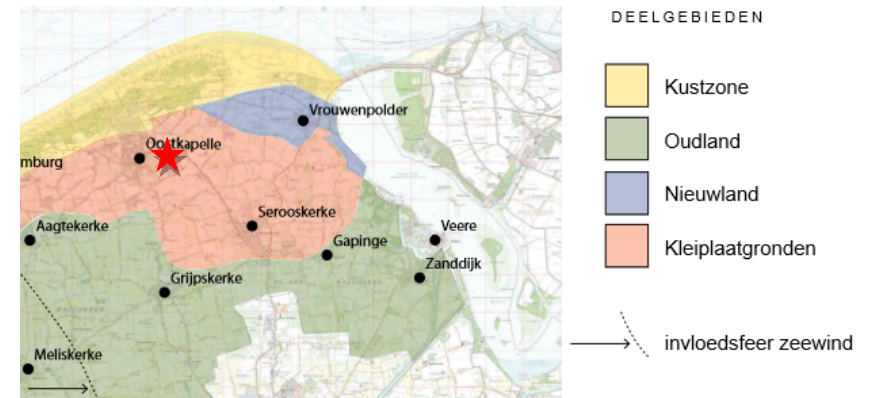
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten zoals deze in de structuurvisie zijn aangegeven.

Huisvestingsverordening Tweede Woningen Veere 2013

Deze huisvestingsverordening heeft tot doel het gebruik van woningen als tweede woning, waarbij de eigenaar / gebruiker zijn of haar hoofdverblijf elders heeft, te kunnen reguleren. Gelet op het werkingsgebied van de verordening, is deze voor de locatie Noordweg 33a niet van toepassing. De woning mag permanent en recreatief worden gebruikt.

Landschapsvisie

Het huidige landschap van Walcheren is in de loop van de tijd gevormd door natuurlijke processen en menselijke beïnvloeding daarvan. Op die wijze zijn alle huidige Nederlandse landschappen tot stand gekomen. De samenstelling van de bodem en de geomorfologie zijn van invloed geweest op de wijze waarop mensen vorm konden geven aan de omgeving. De bodemsamenstelling en geomorfologie zijn nauwelijks gewijzigd en goed herkenbaar, omdat bij de ingebruikname (occupatie) van het gebied is aangesloten op de bestaande patronen en kenmerken. Op basis van de landschapstypologie is de gemeente Veere ingedeeld in vijf zones, die in de landschapsvisie beschreven zijn: kustzone, oudland, nieuwland, kleiplaatzone en Veerse Meer, zie figuur 7. De locatie heeft als landschapstypologie: kleiplaatgronden. Het perceel is in zijn hoedanigheid al landschappelijk ingepast. Een landschappelijke inpassing is dan ook voor deze ontwikkeling geen vereiste.



Figuur 7, bodemkaart (bron: Landschapsvisie)

Hoofdstuk 5 Milieu- en andere locatieaspecten

5.1. Waterhuishouding/Watertoets

Waterhuishouding

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg te plegen met de besturen van de betrokken waterbeheerder (artikel 3.1.6 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Het waterkwantiteitsbeheer en waterkwaliteitsbeheer is in handen van het Waterschap Scheldestromen, de verantwoordelijkheid voor het rioolstelsel ligt bij de gemeente Veere. De waterparagraaf is opgesteld naar de eisen van het Waterschap.

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening zijn in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Deze kaarten zijn beschikbaar via de provinciale website. Aan deze kaart zijn voor het betreffend plangebied gelegen aan de Noordweg 33a te Oostkapelle de volgende gegevens te ontlelen:

- | | |
|---|-------------------|
| • Bodemtype | zand |
| • Aanwezigheid van kwel | niet |
| • Infiltratiezoet | gering |
| • Combinatie kwel/zoet | matige belvorming |
| • Teeltvoorkeur | akker |
| • Zoetwatervoorraden | matige belvorming |
| • Wateroverlast | 10% hoogst |
| Kansen stedelijk gebied | |
| • Inspanningsniveau stedelijke ontwikkeling | laag/gewoon |
| • Infiltratie | beperkt/ruim |
| • Zettingsgevoeligheid | matig/weinig |
| • Aandachtsgebied waterhuishouding | niet |

Het gebied is aangeduid als gematigd geschikt voor stedelijke ontwikkeling. Dat houdt in dat dit gebied kwetsbaar is in gevallen van extreme neerslag. Voor stedelijke uitbreiding zijn in principe geen maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen. Het betreft een ontwikkeling binnen bestaande bebouwing.

Het huidige watersysteem

De kwekerij is in de huidige situatie aangesloten op de persriolering. Het hemelwater afkomstig van de gebouwen wordt geloosd op omringende sloten en het waterbassin.

Verhardingen binnen het plan

Er vindt met de beoogde wijziging van het bestemmingsplan geen uitbreiding plaats van het bebouwd oppervlak. Om die reden is er geen extra waterberging vereist.

Waterschapswegen

De locatie ligt in het buitengebied. De kwekerij wordt ontsloten via de Noordweg die in eigendom van Waterschap Scheldestromen is. De ontsluiting van het perceel wijzigt niet.

Waterbeheer (incl. grondwater)

De provincie Zeeland streeft samen met de waterschappen naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De beoogde locatie ligt op circa + 1.10 meter ten opzicht van Normaal Amsterdams Peil (NAP).

Oppervlaktewater

De aanwezige hemelwaterriolering van de daken is gescheiden aangelegd en loost op het aanwezige waterbassin en omringende sloten.

Riolering

De bestaande gebouwen zijn aangesloten op de bestaande riolering.

Waterkwaliteit

Realisering van betreffend plan geeft, mede gelet op de geringe ingreep in het plangebied, geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Veiligheid waterkering

Het perceel ligt ver achter de duinen landinwaarts. De beoogde ontwikkeling ligt niet binnen de beschermingszone. Er is geen noodzaak om een watervergunning aan te vragen bij Waterschap Scheldestromen.

Conclusie

Waterschap Scheldestromen stemt in met de wijziging van het bestemmingsplan (zie bijlage 1).

5.2. Geluid(wegverkeer)

Op basis van de Wet geluidhinder dient bij het opstellen van een wijziging van de bestemming aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, bedrijven, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Voor de toelaatbare geluidsbelasting voor een geprojecteerde woning binnen wegzones wordt, in principe de Wet geluidhinder, gesteld dat hiervoor de grenswaarde van $L_{den} = 48$ dB in acht moet worden genomen (art. 74, lid 1 Wgh). De grenswaarde in buitenstedelijk gebied geldend voor de nieuw te bouwen woningen, kan ten hoogste $L_{den} = 53$ db (art. 83. Lid 1 (Wgh) bedragen.

Met de wijziging van het bestemmingsplan betreft een bestemmingswijziging. Er is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet vereist ondanks dat de Noordweg een hoofdontsluitingsweg is.

Conclusie

De afstand van de woning tot aan het hart van de weg is 39 meter. Ten aanzien van de wijziging is toetsing aan de Wgh niet noodzakelijk. Gezien de afstand van de woning tot aan de weg mag worden aangenomen dat voldaan wordt aan een goed-woon en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid en wordt aan een goede ruimtelijke ordening voldaan.

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

In de ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de eisen voor luchtkwaliteit. De belangrijkste wet- en regelgeving voor lucht kwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Dit herziene hoofdstuk is in werking getreden op 15 november 2007 en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, en koolmonoxide en benzeen zijn grenswaarden opgenomen. De concentraties van deze stoffen in de buitenlucht moeten hier minimaal aan voldoen. In die wet staat geregeld dat de luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van een plan vormt, indien aannemelijk gemaakt kan worden dat de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan (c.q. vrijstelling/ontheffing) biedt “niet in betekende mate” bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van één van de voornoemde stoffen.

Bevindingen

Niet in betekende mate

In de Algemene Maatregel van Bestuur “Besluit niet in betekende mate bijdragen”(bNIBM) en de ministeriele regeling NIBM (rNIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Daarin wordt gesteld dat sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit “in betekende” mate, indien zich één (of combinatie) van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- Woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 vierkante meter brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 vierkante meter brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het voornemen om de bestemming te wijzigingen zal alleen maar positief en opzichten van de vorige situatie uitpakken. Met andere woorden, het plan draagt niet bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet vereist.

Besluit gevoelige bestemmingen

Per 16 januari 2009 moet rekening worden gehouden met grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bij besluiten over de realisering van zogenoemde gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleeghuizen. Voor locaties binnen 300 meter van rijkswegen of binnen 50 meter van provinciale wegen moet eerst worden onderzocht of de Europese normen voor fijn stof en stikstofdioxide worden overschreden, of dat dit dreigt te gebeuren. Dat staat in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), dat op 15 januari in het Staatsblad is gepubliceerd.

Als uit het onderzoek blijkt dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag er geen school, verzorgingstehuis, etc. worden gevestigd. Het maakt daarbij niet uit of het gaat om nieuwbouw of om functiewijziging door vestiging van een nieuwe gevoelige bestemming in een bestaand gebouw. Als op zo'n locatie al een bestaande gevoelige bestemming aanwezig is, mag die eenmalig worden uitgebreid, maar dat is wel aan beperkingen gebonden. Achtergrond van het besluit is dat kinderen, ouderen en zieken extra gevoelig zijn voor verontreinigende stoffen.

De gewenste wijziging zoals in voorgaande hoofdstukken is beschreven wordt niet aangewezen als gevoelige bestemmingen zoals het Besluit gevoelige bestemmingen bedoeld.

Conclusie

Het plan draagt niet bij aan de luchtverontreiniging en wordt derhalve aangemerkt als “niet in betekenende mate”. Een verder onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Met de beoogde wijziging blijft dit plan ruim binnen de grenswaarden, waardoor het plan ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met betrekking tot Besluit Gevoelige bestemmingen wordt opgemerkt dat het plan niet voorziet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming.

5.4. Bodem

In de bodemparagraaf dient te worden omschreven of de bodem geschikt is voor de voorgenomen wijziging. Als de bodem daar niet geschikt voor is, dient daarnaast omschreven te worden of het geschikt maken van de bodem financieel haalbaar is. Bij activiteiten moet gedacht worden aan onder andere koude-warmteopslag, grondverzet en ondergronds ruimtegebruik.

Als minimale eis voor alle locaties geldt dat een vooronderzoek moet worden uitgevoerd conform NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader bodemonderzoek). Dit vooronderzoek is nodig om te onderbouwen of een locatie al dan niet verdacht is voor bodemverontreiniging.

Locaties met verblijfsruimten

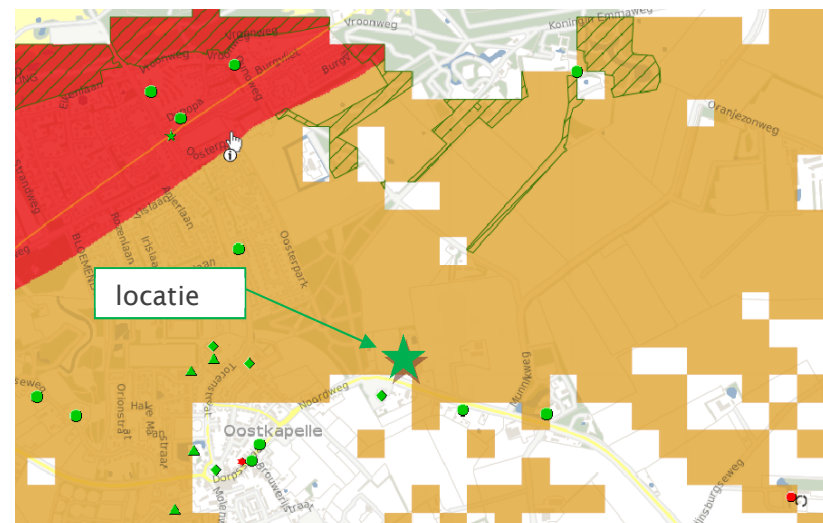
Voor locaties waar verblijfsruimten worden gerealiseerd is op grond van de Woningwet de verplichting gesteld dat er een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Na raadpleging van GeoBis blijkt dat op basis van uitgevoerd bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem op de locatie niet ernstig is verontreinigd.

Conclusie

Op basis van de historische onderzoeken en de geraadpleegde database Geobis, kan worden geconcludeerd dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie, zie bijlage 2.

5.5. Externe Veiligheid

Bij een locatiekeuze moet rekening worden gehouden met risico's die veroorzaakt kunnen worden door bedrijven in de omgeving of door de nabijheid van transportroutes van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, door leidingen en over water. Het betreft risico's zoals ontploffingen of vrijkomen van giftige gassen. Op basis van regelgeving, waaronder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, gelden risiconormen die in acht genomen moeten worden. De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op www.risicokaart.nl. Op grond van het genoemde Besluit externe veiligheid inrichtingen geldt een plaatsgebonden risicocontour. De beoogde ontwikkeling is als kwetsbaar aan te merken. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling in principe niet mogelijk zijn binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovol bedrijf of een vervoersroute.



Figuur 8, risicokaart(bron: www.risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de risicokaart van de provincie Zeeland blijkt dat de locatie niet gelegen is binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jr) van een inrichting. De beoogde ontwikkeling ligt niet binnen een zone waarover gevaarlijke stoffen over worden vervoerd.

Conclusie

Ten aanzien van het individuele risico en het groepsrisico zijn er geen risico's aanwezig. In de nabijheid van het plangebied geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI, ook zijn er in de directe omgeving geen stationaire propaangastanks aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde wijziging van het bestemmingsplan.

5.6. Wet natuurbescherming en EHS

Bij de uitvoering van de voorgenomen ingreep zal rekening moeten worden gehouden met het huidige voorkomen krachtens de Wet natuurbescherming beschermde soorten planten en dieren. Als de voorgenomen ingreep naar verwachting leidt tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, zal moeten worden nagegaan of een vrijstelling geldt of dat ontheffing van de Wet natuurbescherming kan worden verkregen.

De percelen grenzen niet aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Rond deze natuurgebieden geldt een zone van 100 meter waarbij nieuwe ontwikkelingen worden beoordeeld of er gevolgen zijn voor de natuur. De afstand tot het natuur is ca. 155 meter. De afstand tot Natura 2000 is ca. 1000 meter.

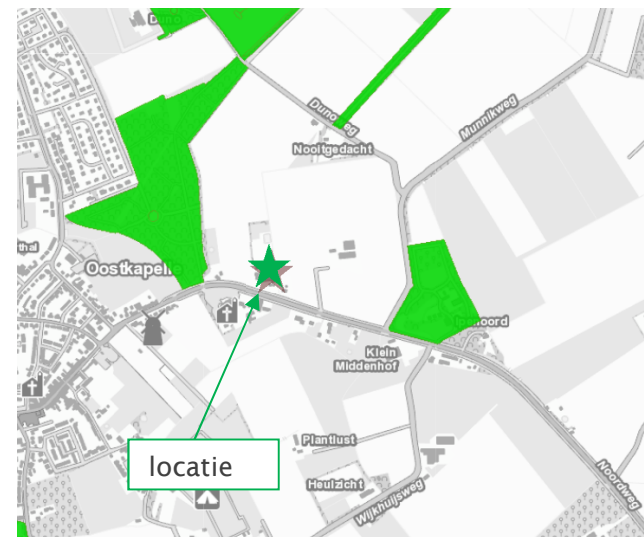
Flora en Fauna

Handelen met zorg

Binnen het plangebied zijn een aantal dier- en plantsoorten aanwezig die vallen onder de vrijstellingsregeling. Tevens kan het zijn dat er beschermde soorten aanwezig zijn die vallen onder de zogenaamde algemene soorten zoals, bruine kikker, mol, veldmuis, spitsmuizen, bunzing, bastaardkikker, egel en gewone pad. Voor deze soorten is in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen geen aanvraag voor ontheffing nodig. De inventarisatie is op locatie gedaan en tevens op basis van het archief van Natuurloket. In de bijlage 3 is dit terug te vinden.

De beoogde ontwikkelingen vinden niet plaats binnen de EHS. Het dichtstbijzijnde EHS gebied ligt op een afstand van 1000 meter in noordelijke richting. De kassen zijn geïnventariseerd op mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Er zijn geen uitwerpselen gezien en tijdens de veldinspectie zijn er geen waarnemingen gedaan van vleermuizen. In dit geval is het niet aannemelijk dat er toch vleermuizen aanwezig kunnen zijn. De kassen zijn veel te licht en te onderhevig aan verschillende weersinvloeden waardoor de vleermuizen wegblijven.

Indien deze soorten toch voorkomen wordt de geplande wijziging van het gebruik niet in gevaar gebracht. De effecten op deze soorten zullen geen gevolgen hebben voor de instandhouding van de soort.



Figuur 9, EHS kaart(bron: geoweb)

De beoogde activiteiten vinden plaats in het buitengebied. Er zijn geen akkerranden in de nabijheid van het plangebied gesitueerd. In het zomerhalfjaar trekken deze bloeiende akkerranden een gevarieerde insectenfauna aan zoals dagvlinders, wilde bijen, hommels enz.

Avifauna

In het plangebied bestaat de avifauna uit de zogenaamde tuinvogels. De spreeuw, kauw, koolmees, pimpelmees en vinkachtigen komen algemeen voor. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot grote nadelige gevolgen ten aanzien van de bestaande avifauna.

Conclusie

Van bomen kappen en/of rooien van groen binnen het beoogde plangebied is geen sprake. De activiteiten hebben een geringe omvang ten opzichte van het gebied. Er worden geen negatieve effecten verwacht of aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Een nadere toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van eventuele nachtverlichting dient men rekening te houden met het soort apparatuur en verlichting in verband met verstoring van de vliegroute betreffende de vleermuizen. De Natuurbeschermings Wet en het EHS-beleid vormen geen belemmering voor de beoogde wijziging, zie bijlage 3 voor de quickscan.

5.7. Verkeer en Parkeren

Verkeer

Bij de beoogde ontwikkeling dienen een aantal facetten zoals ontsluitingswegen en erftoegangswegen te worden onderzocht. Hierbij dient rekening te worden gehouden met onder andere;

- bereikbaarheid voor wegverkeer;
- gevolgen van het project op de huidige verkeerssituatie;
- hoofdstructuur verkeer en wijze van ontsluiting op het openbaar gebied.

Het perceel is gelegen aan de Noordweg 33a aan de rand van het dorp Oostkapelle. De toegang tot de weg baant zich uit op diezelfde weg. De toegang tot het perceel is reeds aanwezig en heeft in het verleden nooit voor overlast ten aanzien van het wegverkeer geleid. Het aantal voertuigbewegingen wordt met de wijziging van het bestemmingsplan minder. Gezien het feit dat de in/uitrit overzichtelijk is, zal er geen sprake zijn van een aantastende werking op de verkeerssituatie.

Parkeren

Op het moment is er voldoende. Voor zowel de woning als zomerwoning is op het perceel voldoende parkeergelegenheid. In het verleden ten tijden van het bedrijf zijn er geen parkeerproblemen gemeld.

Conclusie

Op basis van het huidige wegennetwerk en de vermindering van het voertuigbewegingen ter plaatse is er geen sprake van aantasting in de verkeersveiligheid. De parkeerbehoefte vindt volledig op eigen terrein plaats.

5.8. Bedrijven en zonenering

Bij het realiseren van een ruimtelijke ingreep dient op het gebied van milieugevoelige objecten extra aandacht te worden geschonken aan afstanden en dergelijke. Er moet dus tussen beoogde milieugevoelige objecten en milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteiten voldoende afstand worden aangehouden ten einde een goede kwaliteit van het woon/recreatie/werk - en leefklimaat te waarborgen en beperken van de omliggende bedrijfsvoering te voorkomen. Het gewenste gebruik is wonen.

Geur, stof en geluid

De invloed van geur op ruimtelijke plannen kan worden verdeeld in geur en industriële geur. We beperken ons in deze rapportage tot de agrarische geur. Van industriële geur is namelijk geen sprake.

Agrarische geur

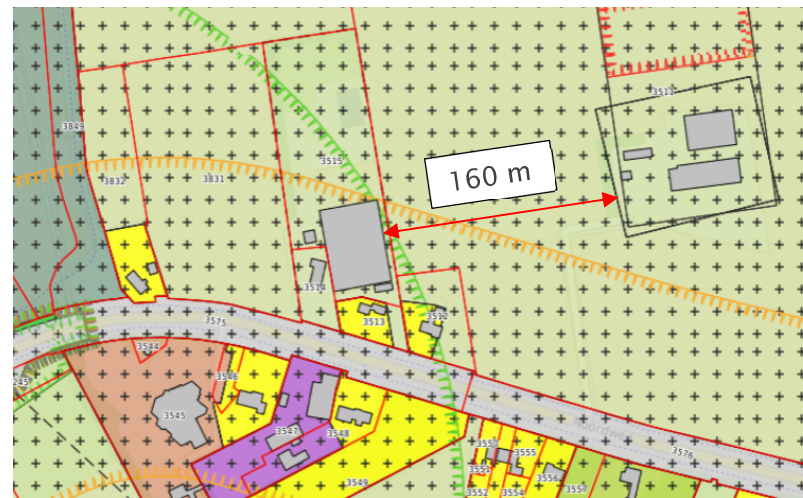
Geur vanuit agrarische bedrijven speelt een rol wanneer ruimtelijke plannen zich afspelen in de buurt van veehouderijen. Geur vanuit veehouderijen wordt geregeld in de Wet geurhinder en veehouderij. De wet regelt geurnormen op geurgevoelige objecten. Agrarische bedrijven mogen deze geurnormen niet overschrijden. Van een nabijgelegen veehouderij is geen sprake. Verdere toetsing aan dit aspect is niet nodig.

Geur, stof en geluid

Voor de wijziging worden de afstanden ten opzichten van het agrarische akkerbouwbedrijf aan de Noordweg 39a aangenomen. Op basis van de VNG-handreiking dient er ten aanzien van geur 10 meter, stof 10 meter, geluid 30 meter en gevaar 10 meter in acht te worden genomen. De afstand van de het perceel Noordweg 33a tot aan het agrarische bouwvlak bedraagt 160 meter. Aan de afstanden ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaar wordt voldaan.

Conclusie

Gezien de huidige afstanden ten opzichten van het agrarische akkerbouwbedrijf, zijn wij van mening dat er aan een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan. Gezien de afstanden wordt ook voldaan aan de afstand van 50 meter op basis van het Activiteitenbesluit.



Figuur 10, afstand tot bouwvlak(bron: planviewer.nl)

5.9. Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mag, onder voorwaarden, worden gebouwd. Het uitgangspunt hierbij is dat ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming uitsluitend mag worden gebouwd indien inzicht is verkregen in de mogelijk ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Hiervan kan worden afgezien als het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Conclusie

Bij het wijzigingen van de bestemming zullen geen grondverzetwerkzaamheden plaatsvinden. De kans is aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze bij graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaan een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de herziene Monumentenwet uit 1988. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen de archeologische vondsten onverwijld te melden bij de gemeente.

5.10. Cultuurhistorie

Op basis van de Structuurvisie Cultuurhistorie is Noordweg 33a niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol erf. Op basis van de visie zijn er verschillende gewaardeerde gebieden, structuren en objecten met uitgangspunt voor de omgang met cultuurhistorie en erfgoed in ruimtelijke plannen. Dan is het voor een goede planbeoordeling van belang dat de aanwezige waarden kunnen worden afgewogen tegen andere belangen, zoals economische of bouwtechnische.

Om goed beargumenteerd te kunnen oordelen over de cultuurhistorische kwaliteit van een stedenbouwkundige plan, landschapsplan en/of bouwplan en de effecten van die plannen op de cultuurhistorische waarden kan nader onderzoek nodig zijn. Het onderzoek wordt dan meegenomen in de afweging om de vergunning wel of niet te verlenen.

De waarderingen (hoofdstuk 4) zijn geformuleerd als elementen van zeer hoge waarde, hoge waarde, waarde, en beperkte waarde. Voor de locatie Noordweg 33a is de waardering “hoge van waarde” van toepassing.

Elementen van waarde

Bij concrete ontwikkelingen is het wenselijk dat er aandacht is voor cultuurhistorie. Bij een ruimtelijk plan dient in ieder geval een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het object of gebied. Bij planvorming of projecten die betrekking hebben op deze waardevolle elementen kan een initiatiefnemer advies vragen bij het adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.

Conclusie

De bestaande bebouwing en kassen hebben geen enkele cultuurhistorische waarde. Met de beoogde wijziging van het bestemmingsplan zal er geen sprake van een aantasting zijn.



Figuur 11, Hattinga kaart 1750 (bron: Geoweb Zeeland)

5.11 Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging aan de Noordweg 33a. Er hoeven geen extra leidingen te worden aangelegd.

5.12 Duurzaamheid

De gemeente Veere geeft aan dat duurzaamheid één van belangrijkste aandachtspunten is bij ruimtelijke ingrepen. Ten aanzien van de bestemmingswijziging is er geen verplichting om op het gebied van duurzaamheid bepaalde concepten te eisen. Dit omdat de huidige bestemming reeds achterhaald is en in het kader van het ruimtelijke ordeningsregiem de feitelijke situatie bestemd moet worden.

Hoofdstuk 6 Juridische beschrijving

6.1 Algemeen

De wijzigingsbevoegdheid wordt via het moederplan aan burgemeester en wethouders gegeven. Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Daarna volgt beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan (moederplan). Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan.

6.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

In de voorgaande hoofdstukken is de haalbaarheid van de wijziging omschreven en onderzocht. Op basis hiervan, worden de wijzigingsvoorwaarden in deze paragraaf integraal getoetst.

4.7.9 Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na bedrijfsbeëindiging de bestemming van een bebouwingsvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bebouwingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen mag niet worden vergroot;
- b. de aanwezige goot- en bouwhoogte van de gebouwen mag niet worden gewijzigd;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden.

6.3 Verbeelding

Het wijzigingsgebied wordt bestemd als “Wonen” met functieaanduiding “specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf” met een bouwvlak dat dezelfde omvang heeft als het perceel. Gelet op de wijzigingsvoorwaarden zijn de volgende bestemming en aanduidingen van toepassingen:

Enkelbestemming

Wonen(art. 20)

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie - 3(art. 27)

Gebiedsaanduiding

Vrijwaringszone-molenbiotop(art. 35.2)

Functieaanduiding

specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf

Gebiedsaanduiding

other: besloten, nagenoeg onbebouwd gebied(art. 35.7)

Gebiedsaanduiding

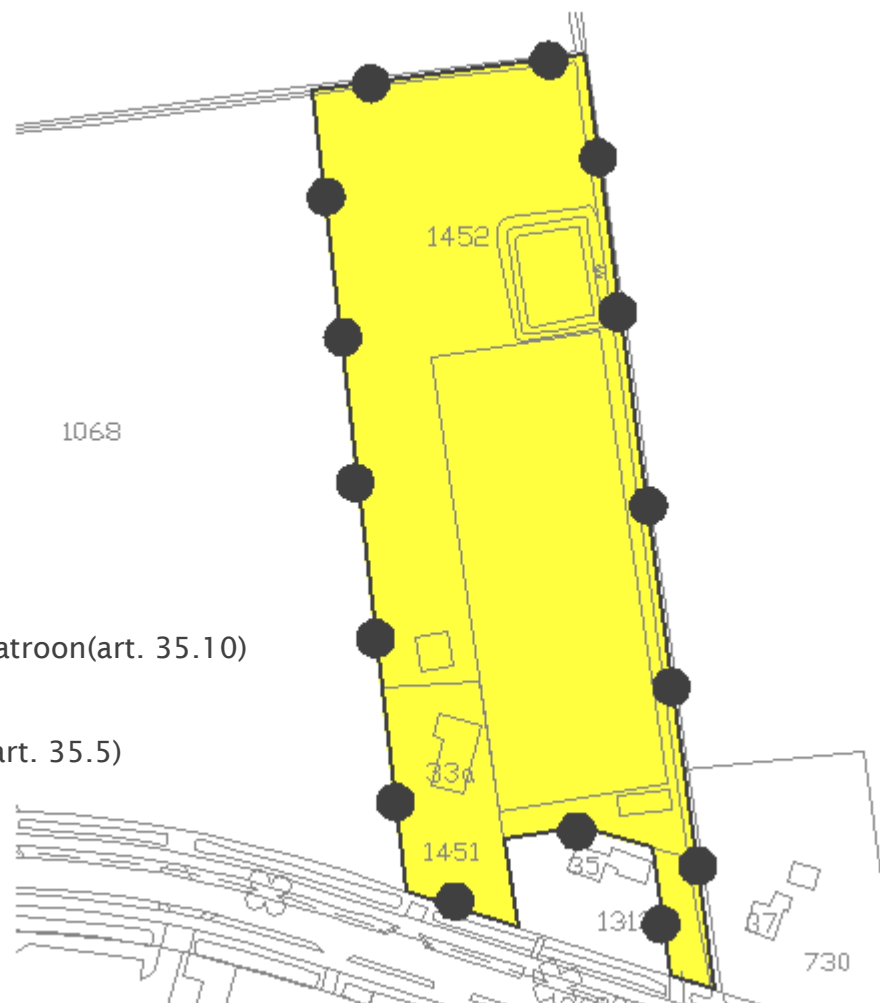
other: kreekruigen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon(art. 35.10)

Gebiedsaanduiding

other: zone nieuwe landgoederen en landschapscampings(art. 35.5)

Gebiedsaanduiding

Geluidzone-weg (art. 35.15)



Figuur 12, Nieuwe bestemming

6.4 Planregels

Het plan vormt een wijzigingsplan bij het vigerende plan “Buitengebied Veere”. Voor de regels bij de gewijzigde bestemmingslegging, wordt terugverwezen naar het moederplan. De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan “Buitengebied Veere”, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0717.0016BPBGAP-VG01 en NL.IMRO.0717.0085BPBgbGh-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn van toepassing. Alle op de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen komen in de regels van het moederplan reeds voor, zodat de verbeelding van het wijzigingsplan en de regels van het moederplan een sluitende combinatie vormen.

Hiertoe is de digitale versie van het wijzigingsplan met IMRO-code NL.IMRO.0717.0116WPNoordBgb-OW01, op ruimtelijkeplannen.nl, gekoppeld aan het plan “Buitengebied Veere” en de eerste herziening van dit plan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Voordat een procedure voor een project wordt gestart dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond. Er is geen sprake van een exploitatieplan. Voor de beoogde ontwikkeling wordt tussen de initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder andere de financiële afspraken over de wijziging van het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Indien uit de beoogde wijziging planschade vloeit, liggen de risico's eveneens bij de initiatiefnemer. Voor gemeente Veere zijn er ten aanzien van de uitvoering geen financieel-economische risico's te verwachten. De initiatiefnemer financiert de beoogde wijziging geheel met eigen middelen.

Bijlagen

Bijlage 1	Watertoets
Bijlage 2	Conclusie bodem Geobis
Bijlage 3	Quicksan FF
Bijlage 4	Verbeelding