

Ruimtelijke onderbouwing 'Langendam 31-33 Zoutelande'

Realiseren kleinschalig wooncomplex



Toelichting

Identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0121OVLan3133Zou-OW01

Planstatus:

Ontwerp

Datum:

15 mei 2024

Versie:

-

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende plannen	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Bestaande en gewenste situatie	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Gewenste situatie	11
3. Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie	17
3.2.2 Omgevingsplan 2018	18
3.2.3 Omgevingsverordening	18
3.2.4 Kustvisie	19
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Omgevingsvisie Veere 2047	20
3.3.2 Programma Wonen Veere 2022-2027	21
3.3.3 Rigo-onderzoek (2018)	21
3.3.4 Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)	22
3.3.5 Huisvestingsverordening tweede woningen 2023	22
3.3.6 Duurzaamheidsplan Veere 2022-2025	22
3.3.7 Structuurvisie Cultuurhistorie 2015	23
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten	24
4.1 Inleiding	24
4.2 Archeologie	24
4.3 Bedrijven en Milieuzonering	25
4.4 Bodemkwaliteit	26
4.5 Externe veiligheid	27
4.5.1 Algemeen	27
4.5.2 Inrichtingen	27
4.5.3 Risicokaart	27
4.5.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen	28

4.5.5 Buisleidingen.....	29
4.6 Natuur.....	30
4.6.1 Flora en Fauna	30
4.6.2 Stikstofdepositie	31
4.7 Geluid.....	32
4.7.1 Algemeen	32
4.7.2 Beoordeling onderzoeksresultaten	32
4.7.3 Bouwbesluit	33
4.8 Luchtkwaliteit	34
4.9 Water	35
4.10 Molenbiotoop.....	37
4.11 Kabels en Leidingen	37
4.12 Niet Gesprongen Explosieven in Veere.....	38
4.13 Verkeer en parkeren.....	39
4.13.1 Verkeer.....	39
4.13.2 Parkeren.....	39
4.14 Afval	40
4.15 Milieu effecten rapportage	40
4.15.1 Waarom een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling?.....	40
4.15.2 Doel van de vormvrije m.e.r. -beoordeling	41
4.15.3 Locatie en beoogde ontwikkeling.....	41
4.15.4 Mogelijke effecten	42
5. Uitvoerbaarheid	43
5.1 Economische uitvoerbaarheid	43
5.1.1 Procedurele kosten.....	43
5.1.2 Economische uitvoerbaarheid.....	43
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6. Procedure	44
6.1 De te volgen procedure.....	44
6.2 Het vooroverleg met instanties.....	44
6.3 Uitkomsten vooroverleg.....	44
6.4 Ontwerp omgevingsvergunning	44
6.5 Verlening omgevingsvergunning.....	44
Bijlagen	45
Bijlage 1	Kavelpaspoort
Bijlage 2	Ontwerp tekeningen
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Bodemonderzoek

Bijlage 5	Flora en Fauna onderzoek
Bijlage 6	Stikstofberekening
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek
Bijlage 8	Windonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Langendam 31-33 te Zoutelande is Autobedrijf Vos gevestigd. Het bedrijf bestaat al ruim 60 jaar. De bedrijfswoning heeft als adres Langendam 31. Zie afbeelding 1 voor de gronden en opstallen die in eigendom van de familie Vos zijn. De percelen en opstallen hebben de bestemming 'Bedrijf'. De familie heeft het idee om ter plaatse de bedrijfsvoering stop te zetten, de opstallen te saneren en daarvoor in plaats een kleinschalig wooncomplex te realiseren. Andere invullingen voor bedrijfsactiviteiten zijn ook nog mogelijk, echter horen deze niet meer in de kern plaats te vinden en de vraag naar woningen en appartementen is ongekend hoog. Een kleinschalig wooncomplex is in strijd met de regels uit het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'. Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is een planologische procedure vereist.

Voor het realiseren van het kleinschalig wooncomplex is reeds overleg met de gemeente geweest. Het college heeft in principe aangegeven medewerking te verlenen aan een kleinschalige woonvorm. Als leidraad voor het ontwerp is het kavelpaspoort, dat door de stedenbouwkundige van de gemeente Veere is opgesteld, gebruikt. Zie bijlage 1 voor het kavelpaspoort. Dit kavelpaspoort is in de commissievergadering van 16 oktober 2023 vastgesteld. De commissie RO achtte het kavelpaspoort rijp voor behandeling in de raadsvergadering. Het is als hamerstuk in de raadsvergadering van 8 november 2023 afgedaan.



Afbeelding 1 eigendomsgrenzen, (bron: Geoweb Zeeland)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan de Langendam 31-33 (blauw omkaderd) grenst aan alle zijden aan woonpercelen. Aan de achterzijde grenst het perceel deels aan garageboxen. Aan de voorzijde grenst het gehele perceel aan de Langendam. Zie afbeelding 2. Het totale plangebied is circa 2400m² groot en heeft drie in-uitritten. Tevens is er een mogelijkheid om achter op het perceel te komen via de Roompotstraat. Aan de voorzijde is een parkeerterrein.

Het plangebied is blauw omkadert.



1.3 Vigerende plannen

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'. Dit plan vormt dan ook het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden. De hoofdbestemming van de locatie van de bedrijfsgebouwen is 'Bedrijf'. De goothoogte mag maximaal 4m bedragen met een bouwhoogte van 9m. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 1200m². De totale bebouwde oppervlakte is 875m². Naast de enkelbestemming 'Bedrijf' zijn nog enkele bestemmingen, gebiedsaanduidingen en maatvoeringen van toepassing. Zie afbeelding 3 voor een fragment van de digitale kaart met de luchtfoto als onderlegger.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het planologische regime. Er dient planologische procedure te worden opgevoerd.



Afbeelding 3, fragment plankaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de ruimtelijke motivering wordt de bestaande situatie en gewenste situatie omschreven. Hoofdstuk drie gaat in op het vigerend beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de ruimtelijke omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk vijf komen de juridische aspecten aan bod, in hoofdstuk 6 uitvoerbaarheid en de motivering wordt afgesloten met hoofdstuk 7 de procedure.

2. Bestaande en gewenste situatie

2.1 Bestaande situatie

Aan de Langendam 31-33 is het Autobedrijf Vos gevestigd. De bedrijfswoning en showroom zijn in 1933 gebouwd. De loods achter de showroom is van een latere datum. Direct naast het autobedrijf ligt aan de linkerkant de bedrijfswoning. Zie afbeelding 4. De showroom is voorzien van grote glazen openingen en heeft nog steeds het uiterlijk van een Zeeuwse boerenschuur. Aan de voorzijde van de showroom en achter op het terrein kan geparkeerd worden, zie afbeelding 5 en 6.



Afbeelding 4 t/m 8 locatie, (bron: Google Earth)

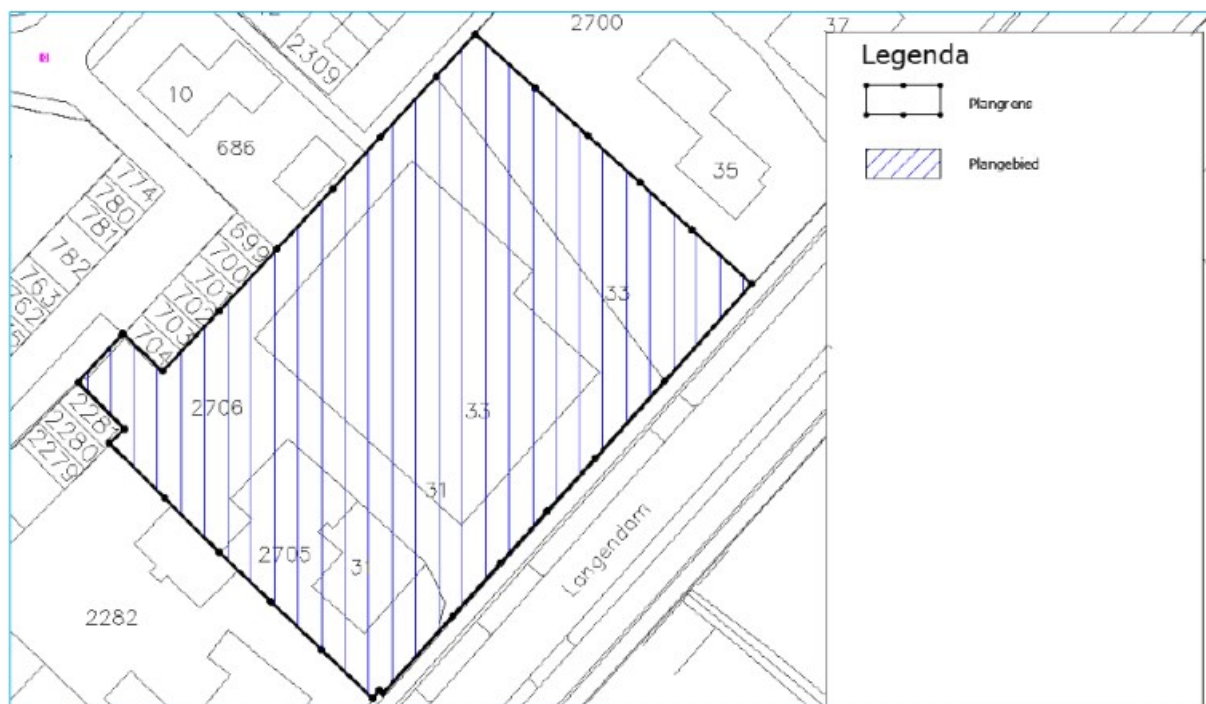




Afbeelding 9 t/m 16 locatie

2.2 Gewenste situatie

Het bedrijf stopt zijn bedrijfsactiviteiten. Het bestaande bedrijfsgebouw, bedrijfswoning met bijbehorende zomerwoning en overige opstallen worden gesaneerd. De vrijkomende percelen worden samengevoegd tot één plangebied. Binnen het plangebied worden twee bouwmassa's gebouwd. Per bouwmassa mag een appartementencomplex worden gebouwd met maximaal 8 en 9 wooneenheden. Binnen het plangebied wordt per appartement 1 berging gerealiseerd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Totaal 33 parkeerplaatsen. De ontsluiting van het hofje ligt links van het plangebied. Zie afbeelding 17 voor het besluitvlak plangebied en bijlage 2 voor het ontwerp.



Afbeelding 17 besluitvlak plangebied



Afbeelding 18 3D impressie,(bron: buroSALT)



Afbeelding 19 plattegrond maaiveld niveau, (bron: buroSALT)



Afbeelding 20 doorsnedes, (bron: buroSALT)



Afbeelding 21 blok 1,(bron: buroSALT)



Afbeelding 22 blok 1,(bron: buroSALT)



Afbeelding 23 blok 2,(bron: buroSALT)



Afbeelding 24 blok 2,(bron: buroSALT)

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Het plangebied is landelijk gelegen. Voor het nationale belang zijn de volgende beleidskeuzes van toepassing:

1. In het landelijk gebied verbeteren van de balans tussen het landgebruik en de omgevingswaarden van bodem, water en lucht.
2. Beschermen en versterken van de biodiversiteit, en benutten van het natuurlijk aanwezige kapitaal.
3. Realiseren van een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit.
4. Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft meerdere raakvlakken met de NOVI en vormt geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Conclusie

Het plangebied raakt geen rijks belangen in het kader van het Barro en daarom vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wro. In het Bro is onder meer vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met diverse aspecten bij het opstellen van bestemmingsplannen. In de hoofdstukken 4 tot en met 6 van deze plantoelichting worden deze verplichtingen nader toegelicht.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

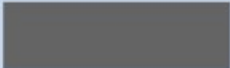
- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
- De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
- Rol van de provincie

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Door een uitspraak van de Raad van State is een grens gesteld dat bij de realisatie van 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 17 woonappartementen. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Beleid behoefte woningbouw

Op 21 juli 2017, na vaststelling van het basisplan zijn vernieuwde woningbouwafspraken vastgesteld door de Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland. Daarin is vermeld dat bij elke ruimtelijke procedure een verwijzing volstaat naar de regionale woningmarktafspraken om een solide onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking te krijgen. Uit deze nieuwe woningmarktafspraken blijkt dat de woningbouw in het plan ‘Langendam 31-33 Zoutelande’ niet is opgenomen in het overzicht aan ‘harde’ plancapaciteit. Dat betekent dat moet worden bezien of er ‘ladderruimte’ is om de nieuwe/zachte woningbouwcapaciteit in dit plan om te zetten naar harde plancapaciteit. Om die reden is een afwegingskader opgesteld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen als onderdeel van de regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2025. Voor de behandeling van de woningbouwplannen op Walcheren is een tabel opgesteld. Afhankelijk van de planfase, locatie, omvang en woningtype is hierbij aangegeven onder welke voorwaarden de woningbouwplannen volgens GS akkoord zijn. Binnen bestaand bebouwd gebied (hierna: BBG) zijn plannen met een omvang van minder dan 25 woningen akkoord bij voldoende ladderruimte.



De netto ladderruimte die ingevuld kan worden met nieuwe woningbouwplannen bedraagt voor geheel Walcheren 2454 harde plancapaciteit, 1312 zachte plancapaciteit gereserveerd voor ladderruimte en 585 overige, zachte plancapaciteit (bron: dashboard ladderruimte december 2022). De 17 wooneenheden, feitelijk 16 omdat er in de huidige situatie al een wooneenheid is, dienen van de 585 af te worden gehaald. De rest is voor overige zachte plancapaciteit is dan 568. Vanuit het Rijk is duidelijk gemaakt dat men zo snel mogelijk zoveel mogelijk woningen moet gaan bouwen omdat de nood zeer hoog is. Het omzetten van de overige zachte plancapaciteit naar harde is dan ook in dit geval geen probleem. Daarnaast wil de gemeente Veere voor 2030 nog 852 woning/appartementen gerealiseerd hebben.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de benodigde behoefte en sluit aan op het provinciaal en Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De ambities voor 2050 en de doelen voor 2030 voor Zeeland liggen vast. Dit is de stip op de horizon voor het beleid van de provincie Zeeland.

Er staan vier Zeeuwse ambities centraal in de Zeeuwse Omgevingsvisie. Deze vier doelen sluiten goed aan bij de uitdagingen die het Rijk heeft genoemd in zijn Nationale Omgevingsvisie. Wel geven ze daar een Zeeuwse invulling aan. De vier ambities zijn samen met organisaties opgesteld. De vier Zeeuwse ambities zijn:

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied.
- Een duurzame en innovatieve economie.
- Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

De omgeving is nodig om de ambities te kunnen verwezenlijken. Dat kan alleen, net als het opstellen van de Omgevingsvisie, samen. Het halen van de doelen betekent ook: het maken van keuzes voor de toekomst. Bij het maken van die keuzes worden afwegingsfactoren gebruikt. Met behulp van deze afwegingsfactoren wordt bepaald wat echt belangrijk is. Dat zijn onder meer de Zeeuwse kernkwaliteiten. Verder dient te worden aangesloten bij de drie afwegingsfactoren die het rijk in de nationale visie beschreven heeft. De afwegingsfactoren van het rijk zijn omgezet naar de Zeeuwse omstandigheden. Daarmee komt men op vier afwegingsfactoren:

1. Doe meer met minder grond.
2. Werk samen en deel kosten en baten.
3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten.
4. Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

De Zeeuwse Omgevingsvisie beschrijft de vier Zeeuwse ambities voor 2050. Om in 2050 de gewenste doelen te bereiken, worden er duidelijke afspraken gemaakt om stappen te zetten tot 2030. Deze tussendoelen voor 2030 zijn op hun beurt weer opgehangen aan de vier Zeeuwse ambities, ook al vallen sommige doelen onder verschillende ambities. De omschrijving van de korte-termijn doelen (voor 2030) en de manieren om ze te behalen, staan uitvoerig beschreven in deel B van de Omgevingsvisie.

Uitstekend wonen en leven in Zeeland	Balans in de grote wateren en het landelijk	Een duurzame en innovatieve economie	Klimaatbestendig en CO ₂ -neutraal Zeeland
Woningvoorraad	Bodem	Arbeidsmarkt	Klimaatadaptatie
Woonomgeving	Archeologie	Circulaire economie	Zoetwater
Voorzieningen en evenementen	Erfgoed	Recreatie en toerisme	Energietransitie
Onderwijs	Landbouw	Havens en bedrijven	Duurzame energie
Gezondheid	Millieu	Transport en infrastructuur	Waterviligheid
Mobiliteit	Natuur	Vissen	
Cultuur	Deltawateren		
	Watersysteem		
	Landschap		

Afbeelding 25 thema's (bron: omgevingsvisie in vogelvlucht)

Conclusie

In de huidige situatie is sprake van een bedrijf binnen de kern. De rechtstreekse mogelijkheden voor het realiseren van extra bedrijven op de locatie zijn aanwezig. Deze lopen uiteen van opslag van particulieren huisraad tot autobedrijf en aannemer. Door de beoogde ontwikkeling komt de bedrijfsbestemming met al haar mogelijkheden te vervallen. Daarvoor komt een kleinschalig wooncomplex op de locatie terug. De beoogde ontwikkeling sluit het meeste aan bij de ambitie 'Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland'.

3.2.2 Omgevingsplan 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Dit plan is het provinciale beleidsplan voor ruimte, water en natuur en heeft een wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening, Wet milieubeheer en Waterwet. Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen en het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen en -agenda's.

Ten aanzien van wonen zet de provincie in op een sterke economie, een goed woon- en leefklimaat en op bevordering van de kwaliteit van water en landelijk gebied. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren, het woonbeleid is hierop afgestemd. Gestreefd wordt naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de huishoudens. Door de sociaal-demografische ontwikkelingen neemt de behoefte aan woningen nabij voorzieningen in steden en centrumkernen toe. Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Er moet daarom op regionaal niveau gekozen worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de burger. De keuzes moeten worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken voor Walcheren. De regionale woningmarktafspraken zijn bedoeld om regionaal woningbouwbeleid vast te stellen en dienen als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze liggen voor de gemeente Veere vast in de regionale woningbouwafspraken voor Walcheren.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het Omgevingsplan 2018

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Enkele raakvlakken zijn, nieuwbouw als inbreidingslocatie, sanering van bedrijven en herstructurering in de kern en de molenbiotoop.

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde/het historisch karakter van de omgeving. De verordening schrijft voor dat de ruimtelijke onderbouwing inzicht moet bieden in de cultuurhistorische waarde van windmolens en het omliggende gebied. Het plan dient eveneens bescherming te bieden van de molenbiotopen en van (een bepaalde mate van) vrije windvang. In de onderbouwing wordt getoetst en onderzocht naar de effecten op de windvang ter bescherming van de molenbiotoop. Er mag in dat geval per saldo geen nadelig effect optreden voor de windvang van de molen of de cultuurhistorische waarde van de molen. In hoofdstuk 4, paragraaf 4.10 is de bescherming uitvoerig uiteengezet en vormt dan ook geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Uit onderzoek naar de molenbiotoop en de windvang op de molen kan geconcludeerd worden dat de bouw van het kleinschalige wooncomplex geen belemmering vormt voor werking van de molen.

3.2.4 Kustvisie

Tussen de natuurgebieden, badplaatsen en het open agrarische landschap liggen veel recreatiebedrijven. Deze bedrijven vormen samen met de badplaatsen het hart van de economische motor aan de Zeeuwse Kwaliteitskust. Zij maken deel uit van het samengesteld product van de Zeeuwse kust: omgeving, organisatie en accommodatie. De kust heeft potentie om zich te ontwikkelen tot de kwaliteitskust van de toekomst en biedt een pakket aan mogelijkheden voor verschillende vormen van kustrecreatie en bijbehorende accommodaties; van strandplezier tot natuurrecreatie en cultuurtoerisme.

Om de potentie van de Zeeuwse kust verder te benutten, wordt ingezet op het stimuleren van herstructurering, kwaliteitsverbetering en differentiatie in de recreatiesector. Door het benoemen van minimale kwaliteitseisen en het verbeteren van handhaving worden bedrijven aan de ondergrens gestimuleerd te investeren of hun bedrijf te beëindigen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling ligt niet binnen de reikwijdte van de Zeeuwse Kustvisie. Het beleid vormt dan ook geen belemmering van het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Veere 2047

De omgevingsvisie richt zich op de toekomstige ontwikkelingen van Veere. Ze vormt een strategische lange termijn visie op de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is alles wat je ziet, hoort, ruikt en voelt als je 'buiten' bent. Zoals gebouwen, wegen, groen, erfgoed, water, bodem, klimaat, geur, lucht en geluid.

De visie beschrijft de kwaliteiten die Veere waardeert, de ambities en ontwikkelingen waar Veere voor staat. De gemeente stimuleert het gezamenlijk oppakken van ontwikkelingen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties.

Voor woningbouw en voorzieningen wordt primair gezocht naar inbreiding in de kern en secundair naar uitbreiding buiten de bestaande bebouwde kom. In of direct rondom de kernen heeft het realiseren van woningbouw en voorzieningen de prioriteit, met name om te voorzien in de lokale behoefte. De bestaande schaal en ruimtelijke structuur van de directe omgeving zijn hierbij leidend voor inpassing van nieuwbouw.

Bij uitbreiding van de kernen wordt voorkomen dat de bebouwde kommen aan elkaar of aan Middelburg en Vlissingen groeien. Hierdoor blijven de kernen in ruimtelijk opzicht zelfstandig. Landschappelijke inpassing aan de randen van de kern is altijd het uitgangspunt. Dit leidt tot verbetering van de landschappelijke kwaliteit en leefomgeving.

Voor de kern Zoutelande is specifiek opgenomen: 'We gaan sturen op een aantrekkelijk en gevarieerd woningaanbod waarbij alle inwoners een passende woning kunnen vinden voor hun levensfase. We willen in elke kern ruimte geven om meer woningen te bouwen, zodat er een evenwichtige groei binnen elke kern kan ontstaan.' En ook 'In eerste instantie kiezen we voor optimaliseren van bestaand woningaanbod en inbreiding met nieuwbouw in de kern. Nieuwbouw past qua hoogte en opbouw in de organisch gegroeide structuur van de dorps- of stadskern en binnen het reliëf van de duinen. Als we de Veerse schaal willen respecteren betekent dat ook dat bij inbreiding van kernen één of twee bouwlagen met een kap het vertrekpunt is. Soms is een hogere begane grondverdieping of zijn meer bouwlagen mogelijk, maar dat hangt sterk van de kern, functie en omgeving af.' Tot slot: 'Met het aanbod aan nieuwe woningen willen we meteen rekening houden met de toekomst, waarbij er meer ouderen zijn, meer kleine huishoudens en waar we ook mensen vanuit buiten de gemeente Veere een aantrekkelijke woning willen kunnen bieden. Daarom kiezen we nadrukkelijk voor focus op duurzame en betaalbare huur- en koopwoningen, doorstroming en bijzondere woonvormen die zorgen voor diversiteit. Daarnaast is de wens om kernen zoveel mogelijk autoluwe te maken.'

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft een inbreiding waarbij een bedrijf in de kern wordt gesaneerd. Het betreft kleinschalig appartementencomplex waarvan de appartementen via onder andere een lift toegankelijk zijn. Het parkeren vindt volledig plaats binnen het plangebied. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de omgevingsvisie Veere 2047.

3.3.2 Programma Wonen Veere 2022-2027

Het programma Wonen Veere 2022-2027 en bijlage 1 Nieuwbouwprogrammering Veere 2023-2030 valt onder de Omgevingsvisie Veere 2047. Hierin staan de ambities, belangrijkste woonvraagstukken en prioriteiten. Ook zijn concrete acties en activiteiten in het programma opgenomen.

Sinds de wijziging van de Woningwet in 2021 zijn gemeenten verplicht hun volkshuisvestings- en woonbeleid vast te leggen in een woonvisie. Het Programma Wonen Veere 2022-2027 is de Veerse woonvisie. Een woonvisie is nodig voor het maken van samenwerkings- en prestatieafspraken met woningcorporaties. Het vormt de basis voor het maken van samenwerkings- en prestatieafspraken met Zeeuwsland en de Stichting Huurdersbelangen Zeeuwsland (SHZ). Daarnaast zijn particuliere en commerciële initiatiefnemers nodig om in samenwerking met de gemeente de woonambities te realiseren.

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en het programma Woningbouw zet minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in op de bouw van 900.000 nieuwe woningen tot 2030, waarvan 2/3 betaalbaar. Onder betaalbaar wordt tenminste verstaan onder de €355.000 v.o.n. De gemeente Veere neemt dit streven graag over en wil voor 2030 nog 852 woning/appartementen gerealiseerd hebben.

In het programma is een verdeling van aantallen en toebedeling aan kernen opgesteld. Dit is in fases opgedeeld. Uit het programma blijkt dat Zoutelande niet in de eerste fase is opgenomen. De tweede fase is nog niet verder ingevuld met aantallen en toebedeling aan kernen. Wel is het volgende opgenomen in de fase 2:

Tegelijk met de uitvoering van de versnelling voor de woningbouwplannen in de eerste fase gaan we ook aan de slag met de opzet van de 2^e fase. Daarbij kijken we naar kansrijke projecten vanuit particuliere initiatieven en mogelijkheden in strategische grondverwerving om onze harde plancapaciteit in de periode 2023 tot 2027 op te schroeven.

Tijdens de ter inzage legging van het programma is door de Dorpsraad Zoutelande een zienswijze ingediend. Vanuit de inwoners van Zoutelande is via de Dorpsraad Zoutelande aangegeven dat de vraag naar Starterswoningen, seniorenwoningen/appartementen hoog is.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in levensloopbestendige appartementen. De beoogde ontwikkeling is dan wel niet opgenomen in de eerste fase maar zou prima onder de tweede fase kunnen plaatsvinden. Aangezien de ontwikkellocatie aan de Nieuwstraat permanent niet meer doorgaat, sluit de beoogde ontwikkeling aan op het programma.

3.3.3 Rigo-onderzoek (2018)

In opdracht van de gemeente en Zeeuwsland is door Rigo een onderzoek uitgevoerd naar het woningbouwprogramma. Dit onderzoek wijst uit, dat de vraag c.q. behoefte sterk lokaal wordt ingegeven, de vergrijzing toeneemt en aan deze opgave, onder meer door het realiseren van gelijkvloerse levensloopbestendige woningen/appartementen, kan worden voldaan.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in levensloopbestendige appartementen te realiseren. Er is dan ook sprake van aansluiting bij het onderzoek.

3.3.4 Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)

In opdracht van de provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeente is een kwalitatief Woningmarkt onderzoek Zeeland uitgevoerd. Doel is om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben, die in kwantiteit en kwaliteit volledig aansluit bij de vraag. Hierbinnen is voor de gemeente Middelburg, Vlissingen en Veere een nadere verdiepingsslag aangebracht. Voor de gemeente Veere wordt in deze onderzoeken geconcludeerd dat sterk moet worden ingezet op het realiseren van 'nul tredenwoningen', geschikt voor de groeiende groep ouderen. De groep jonge huishoudens (met doorgaans de voorkeur voor een 'reguliere grondgebonden' woning) wordt kleiner, terwijl er juist reguliere grondgebonden woningen in de bestaande voorraad vrijkomen, doordat de groep oudere huishoudens doorstroomt naar een nul tredenwoning. Voor Veere is de komende tien jaar nog een groei van in totaal 250 huishoudens voorzien.

Conclusie

Op het moment is voor alle doelgroepen een schaarste op de woningmarkt. De beoogde ontwikkeling voorziet in gelijkvloerse levensloop bestendige appartementen. Er is dan ook sprake van aansluiting bij het onderzoek en naar de vraag vanuit de markt.

3.3.5 Huisvestingsverordening tweede woningen 2023

Al sinds jaren is er sprake van een voortdurende druk van buiten de gemeente Veere op de woningvoorraad van de dorpskernen in deze gemeente. Dit uit zich vooral door een blijvend grote vraag naar de mogelijkheid om voor permanent gebruik bestemde woonruimten als tweede woning te gaan gebruiken met in de regel een recreatief doel. Om die reden voert de gemeente Veere (en voerden haar rechtsvoorgangers) al enkele decennia een stringent tweede woningbeleid. Dat komt er samengevat op neer dat, behoudens in uitzonderlijke gevallen, woningen in grote delen van de kernen niet als tweede woning mogen worden gebruikt. Tot de wijziging van de verordening per 1 januari 2021 was in de centrumgebieden van de kernen het gebruik van tweede woningen nog wel toegestaan. Per 1 januari 2021 zijn ook de centrumgebieden onder de werking van de huisvestingsverordening gebracht. Vanaf 1 januari 2021 is ook in de centrumgebieden het gebruik van panden met de bestemming wonen of gemengd als tweede woning dus niet meer toegestaan. Inmiddels is een herziening van het beleid geweest en is op 1 juni 2023 vastgesteld. De uitgangspunten voor wonen zijn niet gewijzigd.

Conclusie

De beoogde appartementen liggen binnen het werkingsgebied van de verordening en zullen om die reden permanent worden bewoond.

3.3.6 Duurzaamheidsplan Veere 2022-2025

De gemeente heeft als ambitie een duurzame gemeente Veere te worden met als belangrijke pijler een energie neutrale gemeente. De wens is om dit uiteindelijk te bereiken in 2050. Een onderdeel hiervan is verduurzamen van bestaande gebouwen en de nieuwe woning voorraad.

Conclusie

De bestaande bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en zomerwoning worden verwarmd door middel van gasgestookte ketels. De nieuwe appartementen worden niet meer op het gasnet aangesloten. Warmtapwater en de ruimteverwarming zal gebeuren middels warmtepompen en zonnepanelen. Daarnaast moeten de appartementen voldoen aan de nieuwste eisen van het bouwbesluit. Het bouwplan wordt verder uitgewerkt en als aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Met de sanering van het bedrijf en de realisatie van het kleinschalige appartementencomplex wordt aangesloten bij het duurzaamheidsplan.

3.3.7 Structuurvisie Cultuurhistorie 2015

De gemeente Veere bezit een rijkdom aan cultuurhistorisch erfgoed die karakteristiek is voor Walcheren en vaak ook uniek is voor Nederland. Dit erfgoed maakt onderdeel uit van de dagelijkse leefomgeving. Het herkenbaar houden van deze historische elementen is daarom essentieel voor de identiteit en de belevingswaarde van Veere.

In de structuurvisie legt de gemeente vast wat de belangrijke cultuurhistorische aspecten binnen haar grondgebied zijn en hoe zij deze in de toekomst wil benutten. De structuurvisie schept vooraf duidelijkheid voor inwoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden. De cultuurhistorische waardenkaart vormt de visuele weergave van de visie en geeft inzicht waar en met welke waarden rekening wordt gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de structuurvisie zijn drie uitgangspunten bepalend:

1. Cultuurhistorisch erfgoed heeft niet alleen een cultuurhistorische waarde, maar kent ook een economische, ruimtelijk esthetische, educatieve en een duurzaamheidswaarde;
2. Meer focus op gebiedsgerichte erfgoedzorg in plaats van objectgerichte zorg;
3. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de cultuurhistorie ontwikkelingsgericht (en niet alleen behoudend).

Waardering: beperkte waarde

De cultuurhistorische elementen zijn gewaardeerd. De waardering heeft tot doel onderscheid aan te geven in de mate waarin de gemeente rekening houdt met de verschillende cultuurhistorische elementen bij het uitvoeren van de beoogde ontwikkeling en bij het opstellen van ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, structuurvisies, beeldkwaliteitsplannen, etc.). Afhankelijk van de toegekende mate aan cultuurhistorisch belang kunnen prioriteiten gesteld worden en kan een nadere ruimtelijk historische afweging of onderzoek wenselijk of zelfs noodzakelijk zijn.



Afbeelding 26 fragment van kaart, (bron: Structuurvisie Cultuurhistorie 2015)

Conclusie

De locatie ligt in de gebiedsaanduiding 'Beperkte waarde'. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot een aantasting van cultuurhistorische waarden omdat deze niet aanwezig zijn. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de visie.

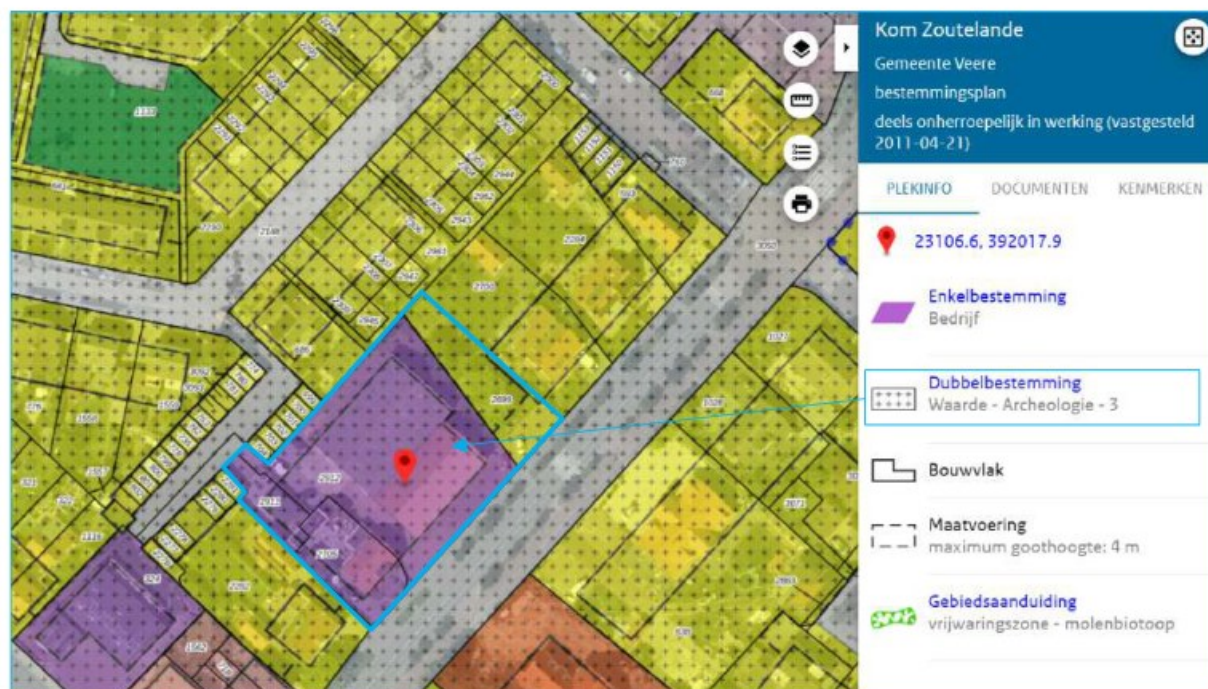
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, watertoets, de ligging van planologisch relevante leidingen en duurzaamheid.

4.2 Archeologie

In het vigerend bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' ligt op locatie de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-3', zie afbeelding 10. Deze dubbelbestemming ligt op het gehele plangebied. Voor de betreffende locatie is door Artefact een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ter plaatse uitgevoerd. Zie bijlage 3 voor het onderzoek.



Afbeelding 27 fragment bestemmingsplankaart archeologische, (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

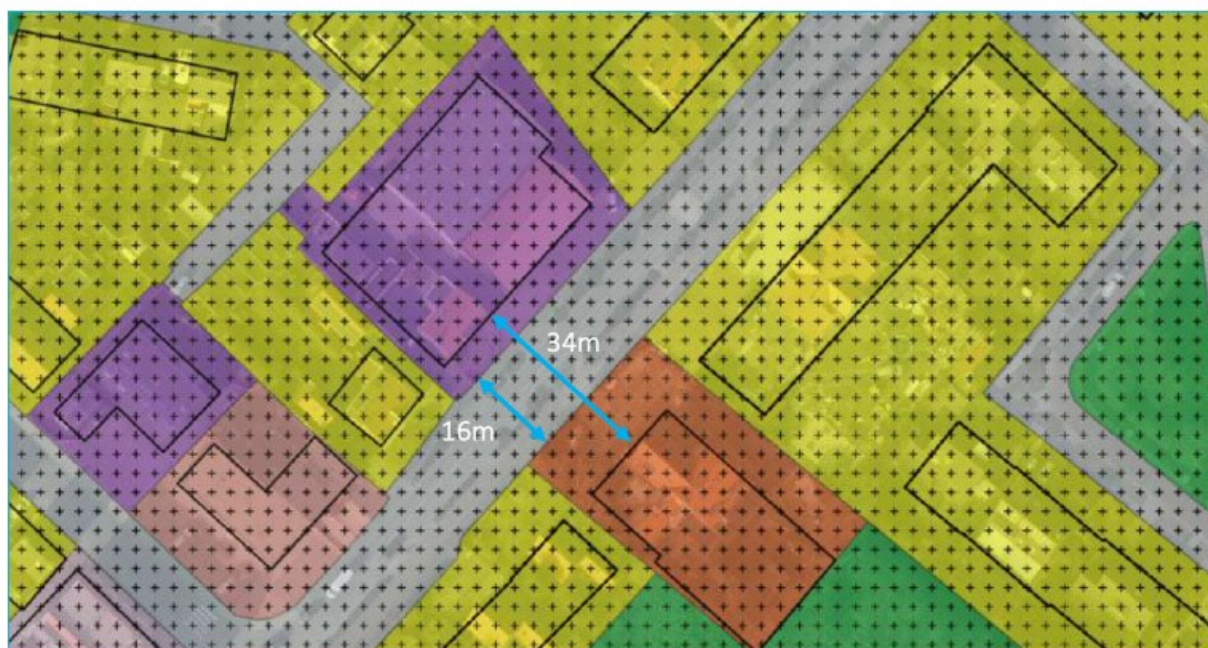
Conclusie

Naar aanleiding van het onderzoek vormt het aspect archeologie voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering. Er bestaat altijd de mogelijkheid dat er toch relevante archeologische vindplaatsen in de bodem verborgen zijn en dat deze tijdens graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat de wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht moet worden genomen.

In de huidige situatie ligt op 16m, gemeten vanaf het plangebied het voormalige hotel 'Huize Marja'. Recentelijk is een vergunning verleend voor een nieuw hotel op deze locatie binnen het huidige bouwvlak. In de bestaande situatie is de onderlinge afstand tussen de twee bouwvlakken 34m. Deze afstand blijft gehandhaafd. Zie afbeelding 28 voor het plangebied en onderlinge afstanden.



Afbeelding 28 fragment bestemmingsplankaart (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van de VNG richtafstanden zijn de volgende afstanden t.o.v. van een woning/appartement, van toepassing:

- 1) geur = 10m
- 2) stof = 0m
- 3) geluid = 10m
- 4) gevaar = 10m

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een zogenaamd 'gevoelig' object. Gezien de onderlinge afstanden is de beoogde ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van het hotel. Dit is ook andersom. Er wordt voldaan aan de richtafstanden en er is dan sprake van een goed-woon en leefklimaat.

4.4 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet immers geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieu hygiënische kwaliteit van de locatie inzichtelijk worden gemaakt.

Conclusie

Door ABO-Milieuconsult is een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten olie, zink, molybdeen, lood en PAK aangetoond. In de ondergrond wordt op 1 locatie de achtergrondwaarde voor kobalt, nikkel en lood overschreden. In het grondwater van peilbuis 1 zijn de concentraties van alle geanalyseerde parameters lager dan de streefwaarden.

Op de locatie is zowel op het maaiveld als in de contactzone (0,0-0,5m-mv) visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De hypothese 'De onderzoekslocatie is verdacht' dient, op basis van de licht verhoogde gehalten aan minerale olie, zink, molybdeen, kobalt, nikkel, lood en PAK in de boven- en ondergrond, aanvaard te worden.

Het gedane onderzoek diende op enkele punten te worden aangevuld. Er is extra onderzoek uitgevoerd.

Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg. Zie bijlage 4 voor de resultaten van het bodemonderzoek.

Opgemerkt dient te worden dat aan de hand van de bevindingen van de onderzoeken geen absolute uitspraken kunnen worden gedaan over de hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond. Om te bepalen of er sprake is van grond (bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde, wonen of industrie) ofwel een bouwstof, gelden andere beoordelingscriteria en onderzoeksstrategieën. Voldaan moet worden aan Besluit bodemkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

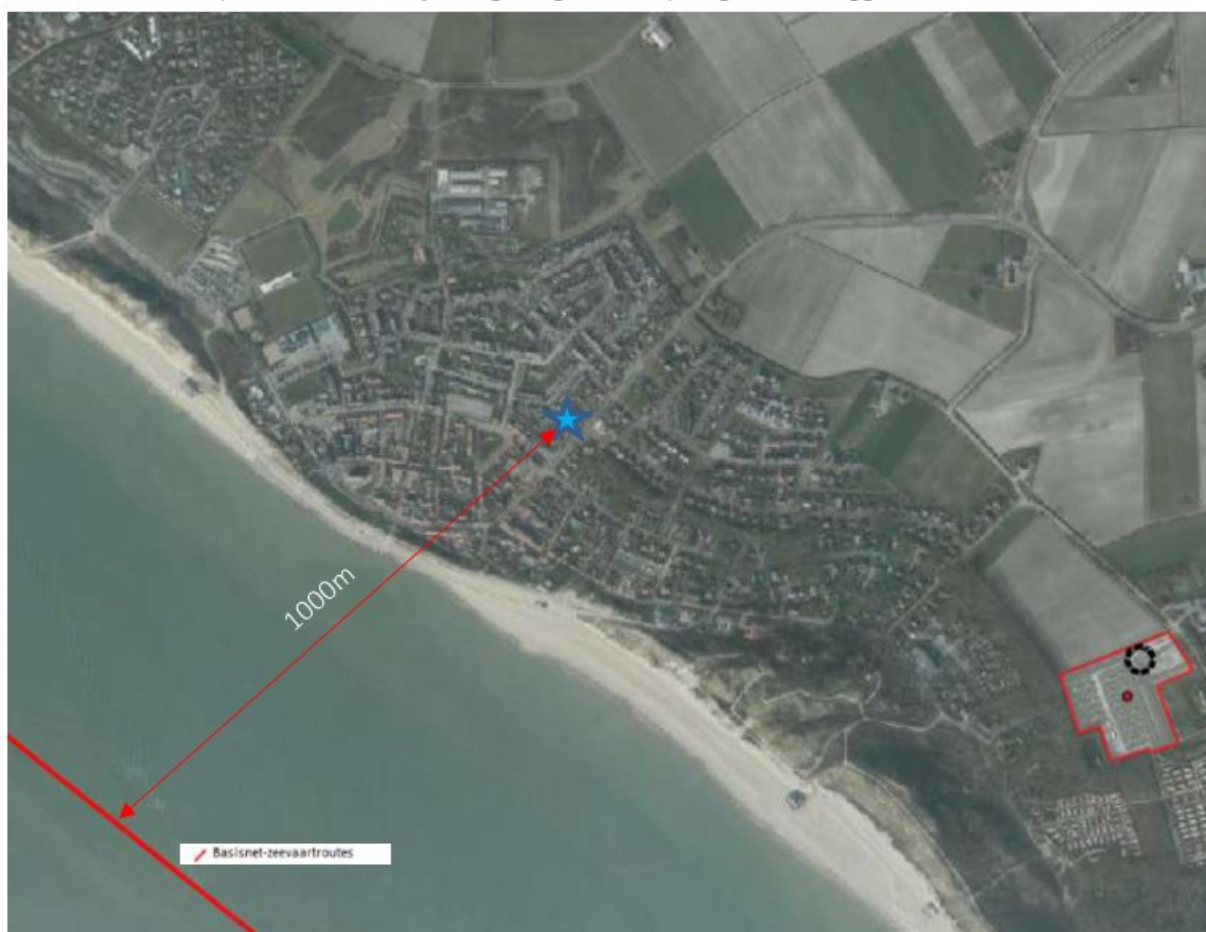
Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants. Het betreft in dit geval een woonfunctie.

4.5.2 Inrichtingen

Er zijn in of nabij het plangebied geen Bevi of Brzo bedrijven aanwezig en zodoende leidt dit aspect daarom niet tot ruimtelijke beperkingen voor dit bestemmingsplan.

4.5.3 Risicokaart

Een ander instrument bij het onderzoeken naar de externe veiligheid is de risicokaart van Nederland. De Risicokaart, zie afbeelding 29, geeft informatie over risicosituaties, zoals die zijn vastgelegd in de Regeling provinciale Risicokaart. Aan de hand van de risicokaart blijken er geen andere risico veroorzakende aspecten in de nabije omgeving van het plangebied te liggen.

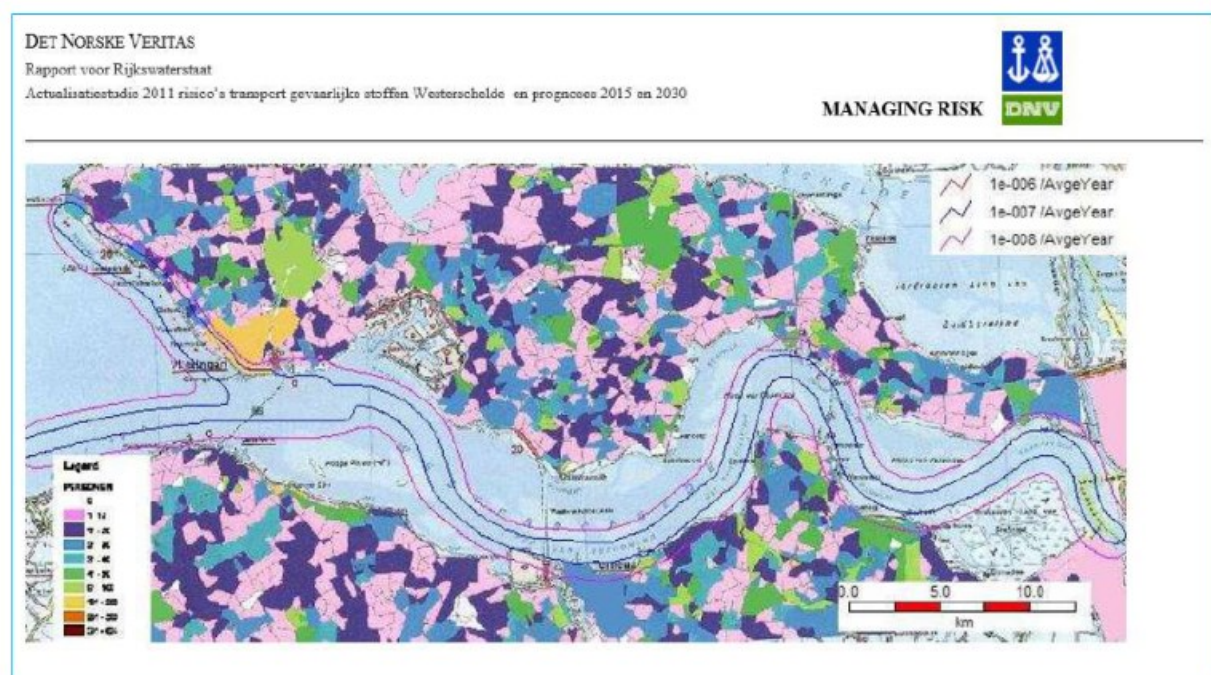


Afbeelding 29 Plaatsgebonden risicocontouren en transportroutes(bron:www.atlasleefomgeving.nl)

4.5.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt net in het invloedsgebied van de Westerschelde waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Zie afbeelding 30. Vanwege de status van de Westerschelde als internationale vaarroute, geldt dat de verantwoordelijkheid voor het monitoren en borgen van de veiligheidssituatie rondom de vaarroute over de Westerschelde bij de internationale Scheldec commissie ligt. Het monitoren hiervan gebeurt buitenom het Basisnet Water. In opdracht van de internationale Scheldec commissie is het rapport Det Norske Veritas (QRQ Westerschelde) opgesteld.

Uit dit rapport blijkt dat de PR 10-6 risicocontour in alle gevallen tot maximaal op de vaarweg gelegen is. Het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde overschrijdt de oriëntatiewaarde niet.



Afbeelding 30 Plaatsgebonden risicocontouren voor de Westerschelde voor het prognosejaar 2030

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geeft aan dat het groepsrisico niet in alle gevallen uitgebreid verantwoord hoeft te worden. Die verplichting geldt niet voor ruimtelijk relevante besluiten die betrekking hebben op een gebied dat in zijn geheel op meer dan 200 meter vanaf de buitenrand van de transportroute ligt. Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter levert slechts een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. In het onderhavige geval ligt het plangebied binnen deze zone van 200m. Volgens het Bevt moet in dit geval worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid van personen bij rampen en zware ongevallen heeft betrekking op de mogelijkheid van personen zichzelf en anderen in veiligheid te brengen. De mate van zelfredzaamheid van een persoon hangt af van zijn eigen fysieke en psychische mogelijkheden en daarnaast van de omgeving. Een goede ontsluiting, beperking van hoogbouw, de ligging van kwetsbare objecten ten opzichte van de bron en aanvullende maatregelen aan gebouwen kan eraan bijdragen dat de effecten van de ramp beperkt blijven. Het gebouw is niet aan te merken als 'Hoogbouw'. De hoogst gelegen vloer ligt op circa 6m. De appartementen zijn voor alle doelgroepen.

De toekomstige bewoners zullen fysiek in staat zijn zelfstandig het gebouw te verlaten. In beide gebouwen zijn trappen en liften aanwezig. Daarnaast worden plattegronden met een vluchtplan en instructie in alle verkeersruimten opgehangen.

Beheersbaarheid

Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten en in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard.

Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de Veiligheidsregio de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid'. De volgende aspecten zijn naar voren gekomen:

– Bereikbaarheid

Uit de handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar dient te zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het appartementencomplex bereikbaar is. Het plangebied is via de Langendam via twee kanten te bereiken. De breedte van de wegen zijn ruim voldoende.

– Bluswatervoorziening

Bluswater primair: Aan de rand van het plangebied zijn brandkranen aanwezig.

Bluswater secundair: In de nabije omgeving is geen secundair bluswater voorziening aanwezig.

– Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een door het bestuur vastgestelde maximale opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen.

De opkomsttijd is de tijd vanaf het moment dat de meldkamer de melding in ontvangst neemt tot aan het moment dat de brandweer bij de brand arriveert. De brandweer kan het plangebied vanaf de standplaats Langendam 61 te Zoutelande binnen 1 minuten bereiken.

4.5.5 Buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen leidingen voor bijvoorbeeld gastransport e.d. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie en ingebruikname van het kleinschalig appartementencomplex.

4.6 Natuur

4.6.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aan de Wet natuurbescherming te worden getoetst. Bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van natuurgebieden staat hierin centraal. De ruimtelijke ingreep mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuur.

In de bestaande situatie is binnen het plangebied geen sprake van natuurwaarden in de vorm van 'natuurgebieden'. Binnen het plangebied ligt een tuin bij de bedrijfswoning en achter het bedrijfsgebouw en aan de oostzijde ligt wat geroerde grond en vegetatie. De afstand tot het natuurgebied 'Manteling van Walcheren' betreft 7.1km, zie afbeelding 31. Voor het bestemmingsplan zijn er ten aanzien van het natuurgebied geen belemmeringen. Het bestaande bedrijfsgebouw zal op termijn worden gesloopt. Bij de voorgenomen sloopwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming. De initiatiefnemer is verplicht om gedurende de realisatie en ontwikkeling van het initiatief nadelige gevolgen voor bijvoorbeeld mussen en/of vleermuizen te voorkomen.



Afbeelding 31 Natura 2000 gebied tov de locatie, (bron: Geoweb Zeeland)

Door ABO Milieuconsult B.V. is een flora en fauna onderzoek opgesteld en uitgevoerd. Zie bijlage 5 voor het onderzoek. De resultaten uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Soort(groep)	Ingreep verstrend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/opmerkingen
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Geen verblijfplaatsen aanwezig, het plangebied heeft geen essentiële functie voor vleermuizen.
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vogels	Mogelijk*	Nee	Nee	* Hou rekening met het broedseizoen.
Amfibieën en reptielen	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Overige soorten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.

Afbeelding 32 onderzoeksresultaten flora en faunaonderzoek,(bron: ABO-Milieuconsult)

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er geen nader onderzoek meer is vereist. Echter dient men wel invulling te geven aan de zorgplicht voor vogels. Geadviseerd wordt de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Voor het broedseizoen geldt geen standaard periode. Globaal duurt het van half maart tot half juli. Indien de werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, mogen deze pas uitgevoerd worden indien vooraf door een deskundig ecoloog is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden. Wel kan worden gestart met werkzaamheden voorafgaand aan het broedseizoen en worden doorgewerkt in het broedseizoen. Vanwege de aanwezige verstoring zullen dan geen volgens in de omgeving van het plangebied gaan broeden.

Naast de consequenties die voortkomen uit de Wet natuurbescherming is het advies in relatie tot de voorgenomen nieuwbouw de volgende aanbevelingen met als doel de ecologische structuren in de omgeving te versterken;

- Voor vleermuizen kunnen open stootvoegen aangebracht worden in muren, of vleermuiskasten worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op een minimale hoogte van 2,5m. Eveneens kunnen vleermuisstenen worden ingemetseld.
- Er kunnen neststenen worden aangebracht ten behoeven van huismussen en gierzwaluwen. Deze beschermde soorten verliezen steeds meer nestmogelijkheden.
- Voor huismussen kan ruimte open gelaten worden onder de eerste twee rijen dakpannen van de goot. Om te voorkomen dat mussen het gehele dak gaan gebruiken kan een vogelschroot gemonteerd worden op de derde rij daklatten. Huismussen en andere dieren hebben behoefte aan schuilplaatsen in de omgeving. Het planten van inheemse bomen heeft de voorkeur. Liguster, Lijsterbes, Sleedoorn, Meidoorn en Vlier zijn ook bomen die een haag geplant kunnen worden en een goede bescherming geven. Bovendien dragen ze bessen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet tevens in een stukje groen aanplant in de vorm van enkele bomen, struiken en haagjes. Binnen het plangebied is geen sprake van natuurwaarden of natuurgebied. De beoogde ontwikkeling vormt voor het aspect natuur geen belemmering.

4.6.2 Stikstofdepositie

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan daardoor niet anders dan constateren dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Naar aanleiding hiervan dient ook stikstofuitstoot tijdens alle activiteiten te worden berekend.

In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning, recreatiewoning en bedrijfsbebouwing. Deze gebouwen worden verwarmd doormiddel van gasgestookte cv-ketels.

Met de beoogde ontwikkeling komen alle gasgestookte cv-ketels te vervallen. Het nieuwe appartementencomplexje wordt niet op het huidige gasnetwerk aangesloten. Daarnaast was ter plaatse een autobedrijf gevestigd met vele verkeersbewegingen. Door het opheffen van de bedrijfsactiviteiten en de sloop van de huidige bedrijfsgebouwen neemt de stikstofuitstoot significant af.

Conclusie

De verspreiding van de stikstofdepositie is berekend met het model AERIUS Calculator. Uit de resultaten blijkt dat er voor de gebruiksfase geen stikstofemissie op Natura 2000-gebied is die hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Zie bijlage 6 voor de stikstofberekening.

Dit betekent dat er geen Natuurwet beschermings-vergunning van de provincie Zeeland is vereist. Het bestemmingsplan kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden vastgesteld.

4.7 Geluid

4.7.1 Algemeen

Ten aanzien van geluidhinder zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet onder meer langs wegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In dit geval gaat het om het toevoegen van een kleinschalig woonappartementencomplex aan de Langendam 31-33. De Langendam is een 30km/u-weg. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen waar een maximum voor 30km/u geldt. Op basis van jurisprudentie is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, echter wel wenselijk de geluidbelasting van dergelijke wegen inzichtelijk te maken als deze relevant kunnen zijn voor het woon- en leefklimaat bij de beoogde ontwikkeling. Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 7 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

4.7.2 Beoordeling onderzoeksresultaten

Vanwege de nabij gelegen 30 km/u wegen bedraagt de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw ten hoogste 54 dB. Daarmee voldoet de geluidbelasting niet overal aan de richtwaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale waarde voor een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat (63 dB).

De geluidbelasting zonder aftrek bedraagt op de gevels van de nieuwbouw 30 – 59 dB. Daarmee kan het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuw te bouwen appartementengebouwen volgens de Milieukwaliteitsmaat worden beoordeeld als 'zeer goed' aan de achterzijde, 'goed tot redelijk' aan de zijgevels en als 'matig' aan de voorzijde van de nieuwbouw.

Gelet op deze kwalificering in relatie tot de stedelijke ligging van de planlocatie en de nabijheid van een drukke doorgaande weg, kan het akoestisch woon- en leefklimaat nog als aanvaardbaar worden aangemerkt. Er is in onderhavige situatie dus sprake van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit akoestisch oogpunt is er dus geen belemmering voor de realisatie van het nieuwbouwplan.

Aandachtspunt is dat de appartementen die aan de geluidbelaste straatzijde zijn gelegen zonder aanvullende maatregelen niet zondermeer beschikken over een geluidluwe gevelzijde of geluidluwe buitenruimte.

4.7.3 Bouwbesluit

Om te kunnen bepalen welke maatregelen genomen moeten worden, is het noodzakelijk de geluidwering van de gevels te berekenen en deze te toetsen aan het Bouwbesluit.

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering van nieuwbouw is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in een verblijfsgebied en 35 dB in een verblijfsruimte.

De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Aangezien de Wet geluidhinder op deze planlocatie niet van toepassing is, dient vanuit het Bouwbesluit formeel alleen te voldaan te worden aan de minimum vereiste geluidwering van 20 dB.

Voor de appartementen die gelegen zijn aan de geluid belaste straatzijde geldt echter een hoogste geluidbelasting van 59 dB zonder aftrek, berekend op de zuidoostelijk georiënteerde voorgevelzijde van de nieuwbouw. De geluidwering van de uitwendige gevelconstructie hiervan dient daarom te voldoen aan tenminste 26 dB voor een verblijfsgebied en 24 dB voor een verblijfsruimte om een goed akoestisch woon- en leefklimaat in alle woonruimtes van de nieuwbouw te waarborgen ($59 \text{ dB} - 26 = 33 \text{ dB}$ binnenwaarde).

Bij nieuwbouw wordt tegenwoordig een dergelijke geluidwering vrij eenvoudig behaald, zeker als gebruik wordt gemaakt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer van lucht. Daarom wordt een (bouwakoestisch) onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie niet op voorhand noodzakelijk geacht, maar dit is uiteindelijk ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormt. Verder akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van toepassing, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een kleinschalig woonappartementen-complex. De ontwikkeling is daarom te kwalificeren als 'niet in betekenende mate'. Met de NIBM-tool is eenvoudig de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vast te stellen. Zie afbeelding 33 voor de uitkomst van de berekening. Uit de berekening blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn te verwachten. Voor de verkeersbewegingen is uitgegaan van 6 verkeersbewegingen per appartement. Bij 17 appartementen is dit 102 verkeersbewegingen. Verder onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	108
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 33 worst-case berekening ,(bron: NIBM)

4.9 Water

Omdat de rol van het waterschap in het voorliggende plangebied beperkt is, wordt hieronder kort ingegaan op het Waterbeheerplan 2012-2027 van Waterschap Scheldestromen. In dit waterbeheerplan staat hoe het Waterschap Scheldestromen het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. In het Waterbeheerplan zijn de hoofdlijnen van beleid op het gebied van watersystemen en afval waterketen kort en bondig beschreven. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Beleidsnota Watersystemen en de Beleidsnota Afvalwaterketen.

Waterschap Scheldestromen beschermt het gebied tegen overstroming en wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert waterkeringen, wegen en wegbeplanting en draagt actief bij aan de ruimtelijke invulling van het gebied, waardoor burgers en andere gebruikers veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en recreëren. Het doel van het Waterschap is om het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied in 2027 op orde te hebben, voor nu en voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht in 2050. Om duidelijkheid te verschaffen is op de Watertoetstabel ingevuld weergegeven.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	De voorgenomen ontwikkeling ligt niet binnen de beschermingszones.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	In de huidige situatie is er sprake van circa 1830m ² verhard oppervlak. In de nieuwe situatie is het verhard oppervlak 1864m ² waarvan 75m ² half verhard is. Er kan worden gesteld dat er geen extra verharding plaatsvindt.
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	Het appartementencomplex wordt aangesloten op een nieuw aan te leggen riolering dat aansluit op het hoofdriool. Ook hemelwater wordt via het riool geloosd.
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	Het appartementencomplex zal niet bijdragen in een verslechtering van de werking van de waterschapsobjecten.

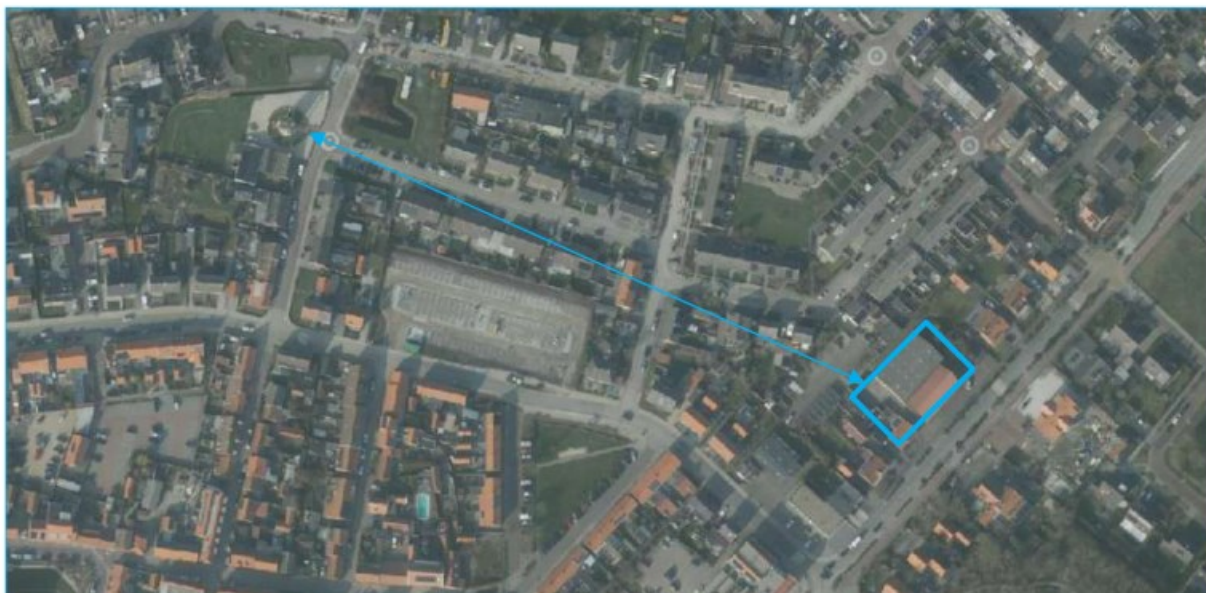
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De hemelwater afvoer wordt op de bestaande hoofdriolering aangesloten. Dit is net als in de bestaande situatie.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Geen consequenties voor de volksgezondheid
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied is niet onderhevig aan zettingen. In de toekomst zijn geen bodemdalingen te verwachten.
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een verandering.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Het grondwater gaat niet achteruit in kwaliteit. De situatie wijzigt nauwelijks. Er worden geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt.
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	Er is geen sprake van verdroging. De situatie wijzigt niet.
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De wijziging zorgt niet voor (negatieve) effecten op eventuele in de nabije omgeving aanwezige natte natuur.
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	In de bestaande situatie is er geen sprake van waterlopen.
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Is niet van toepassing.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de eigendommen van de waterbeheerder.

4.10 Molenbiotoop

Aan de Molenweg 29 te Zoutelande staat de molen van Zoutelande. Deze molen heeft voor zover bekend geen naam. De molen is in 1722 gebouwd. Het betreft een zogenaamde 'grondzeiler'. Het is een korenmolen die tot op de dag vandaag in bedrijf is. De afstand van de molen tot aan de nieuwe bebouwing is circa 270m. Het plangebied ligt binnen de molen biotoop-zone.



Afbeelding 34 afstand tot molen en nieuwe bebouwing, (bron: gemeente Veere)

Op grond van de regels ter bescherming van de molenbiotoop is het volgende van toepassing: binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan $\frac{1}{50}$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Indien de bebouwing wel hoger wordt, dient een windonderzoek uitsluitsel te geven over de mogelijk gevolgen van een hoger object.

Door Goes Engineers B.V. is een windonderzoek opgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat de windreductie van de nieuwe bebouwing t.o.v. de huidige bebouwing juist verbetert. Zie bijlage 8 voor het windonderzoek.

Conclusie

De windvang van de molen wordt niet belemmerd door de komst van het appartementencomplex met een hoogte van 11m gemeten vanaf vloerpeil. Daarnaast doet de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan de molen als beeldbepalend cultuurhistorisch element omdat de molen vanaf het plangebied niet waarneembaar is. De molenbiotoop staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.11 Kabels en Leidingen

In de bestaande situatie zijn de bedrijfsgebouwen aangesloten op gas, water en elektra. Ten aanzien van planologische relevante leidingen blijkt dat er geen leidingen in de buurt liggen. Bij sloop- en graafwerkzaamheden op het terrein dient men rekening te houden met bestaande leidingen en rioleringen. In overleg met de energieleveranciers en riolering beheerders worden de nieuwe aansluitingen gemaakt.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering.

4.12 Niet Gesprongen Explosieven in Veere

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is er op Veers grondgebied hevig gevochten. Een groot deel van de kuststrook maakte deel uit van de Atlantikwall. De verschillende bunkers en verdedigingswerken in het landschap zijn nog te zien. Na de Tweede Wereldoorlog zijn er veel grondroerende werkzaamheden uitgevoerd en is een groot deel van achtergebleven of niet gesprongen explosieven opgeruimd.

Toch is er een kans dat er nog explosieven in de grond aanwezig zijn. In het verleden zijn bij werkzaamheden al diverse explosieven geruimd. Ook zijn er soms spontane vondsten tegen gekomen. De gemeente Veere heeft een explosievenbeleid vastgesteld waaraan wordt getoetst. Zie afbeelding 35 voor een fragment van de explosievenkaart.



Afbeelding 35 explosievenkaart,(bron: gemeente Veere)

Conclusie

Het plangebied heeft de code aanduiding 'onbekend'. De bedrijfswoning en de showroom zijn gebouwd in 1933. De gronden onder het bedrijfsgebouw, aan de achterkant van de showroom, zijn voor de aanleg van de funderingen al geroerd geweest. Uit historisch oogpunt is het aannemelijk dat hier geen vliegtuigbommen liggen. Maar het is niet uit te sluiten dat er geen conventionele explosieven kunnen liggen. Wanneer er binnen deze gebieden grondroerende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, hoeft vooraf geen vooronderzoek te worden uitgevoerd conform de bestaande regelgeving. Het protocol 'Toevalstreffer CE uit de WOII' is overigens wel van toepassing op deze gebieden.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Verkeer

De toegang tot het plangebied ligt aan de linkerkant. Deze toegang is de voormalige toegang tot het kavel met de bedrijfswoning. De andere toegang komt te vervallen. Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen maar zal niet tot onveilige situaties of overlast zorgen. In de huidige situatie is namelijk ook sprake van verkeersbewegingen door klanten en leveranciers van materialen en natuurlijk ook auto's. De toegang is overzichtelijk en voldoende breed voor tweerichtingsverkeer. Aan de achterzijde van het plangebied blijft de privé ontsluiting voor de bewoners van het appartementencomplex. Deze toegang is afsluitbaar en niet openbaar toegankelijk. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13.2 Parkeren

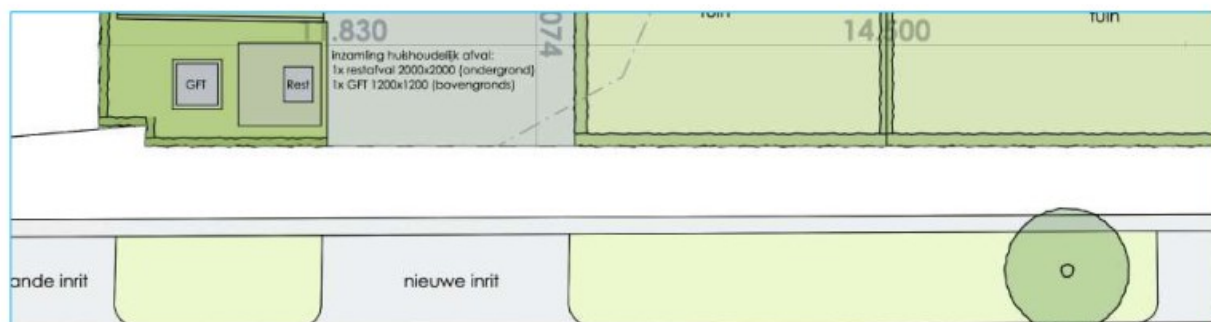
In totaal krijgt het woonappartementencomplex 17 wooneenheden. De gemeente Veere heeft de Nota Parkeernormen gemeente Veere 2022 recentelijk vastgesteld. Een initiatiefnemer van een nieuwe ontwikkeling moet (in beginsel) op eigen terrein of binnen het plangebied voor voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets zorgen. Daarnaast moet de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de parkeerplaats goed zijn. De afmeting van de parkeerplaats moet ten minste 2,5 bij 5m groot zijn. Per appartement is een norm van 1.9 vastgesteld. Dit is in afwijking van de vastgestelde nota, echter is deze norm tussen initiatiefnemers en gemeente afgesproken. Dit zou betekenen dat het aantal parkeerplaatsen minimaal 32.3 zou moeten bedragen. Binnen het plangebied van de beoogde ontwikkeling zijn 33 parkeerplaatsen voorzien inclusief een garagebox voor het stallen van maximaal twee auto's. Hiermee valt het volledige bewonersaandeel en eventuele bezoekers in het gecreëerde parkeeraanbod. Gezien de praktijkvoorbeelden in de buurt en de 33 aanwezige parkeermogelijkheden is er sprake van een aanvaardbaar aantal en een sluitende balans.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.14 Afval

Voor wat betreft de inzameling van het huishoudelijk afval wordt op eigenterrein een ondergrondse container aangelegd. De locatie voor de ondergrondse container ligt dicht bij de ingang het complex. Het legen is eenvoudig. De inrit is voldoende breed. De locatie is prima, mits men achteruit de nieuwe inrit op mag rijden. Men blokkeert dan 5 minuten het voetpad, maar vanaf de weg pakken is geen optie. Dit is te gevaarlijk, omdat dit een doorgaande weg is.



Afbeelding 36 ondergrondse afvalcontainer(bron: buroSALT)

Conclusie

Het aspect afval vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.15 Milieu effecten rapportage

4.15.1 Waarom een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling?

Afhankelijk van het type en de omvang van de ontwikkeling en het voortraject dient een m.e.r.-procedure, een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure uitgevoerd te worden. Het type en de omvang van een ontwikkeling, die relevant zijn in het kader van het Besluit m.e.r., staan beschreven in bijlage C en D.

Het voornemen bestaat uit de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex voor maximaal 17 woonappartementen met bijbehorende gebouwen. De ontwikkeling valt onder categorie D11.2. De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij deze categorie is opgenomen in onderstaande tabel.

	Activiteiten	Gevalen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer 2. Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat 3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ²	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening.

Afbeelding 37, tabel omschrijving drempelwaarden Categorie D11.2 of meer

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van 17 appartementen en ligt ver onder de drempelwaarde. De beoogde ontwikkeling kan als stedelijke ontwikkeling (onderdeel D 11.2 Besluit mer) worden aangemerkt. Op basis daarvan kan een reguliere procedure worden doorlopen en kan in dit geval worden volstaan met een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling.

4.15.2 Doel van de vormvrije m.e.r. -beoordeling

Het doel van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is om te onderzoeken in hoeverre sprake is van mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen. M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten zijn activiteiten waarvoor de beslissing of wel of niet een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen niet bij wet vastligt, maar door het bevoegd gezag moet worden genomen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeenteraad van Veere, moet bepalen of er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu', die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk of noodzakelijk maken. Uitgangspunt hierbij is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft worden, tenzij sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Hierbij moet getoetst worden aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling met de volgende drie criteria:

1. *Een beschrijving van de locatie van de beoogde ontwikkeling.*
In of in de nabijheid van het plangebied kunnen gebieden voorkomen die gevoelig zijn voor bepaalde verstoringen, zoals kwetsbare natuurgebieden of, gebieden met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt aandacht besteed aan relevante gevoelige gebieden en locaties in de omgeving van het plan.
2. *Een beschrijving van de kenmerken van de beoogde ontwikkeling.*
Hierbij worden de aard en omvang van het plan beschreven, samen met eventuele veranderingen die door het plan, al dan niet samen met andere plannen of projecten, kunnen optreden in bijvoorbeeld de uitstoot van stoffen, geluidproductie, verkeersgeneratie, risico op ongevallen, etc.
3. *Kenmerken van het potentiële effect.*

De potentiële effecten van het plan worden bepaald door de mogelijke verstoringen als gevolg van het plan te bezien in samenhang met de gevoelige gebieden en locaties in de omgeving van het plan. Daarbij wordt gekeken naar het bereik van het effect, de orde van grootte en de complexiteit van het effect, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect, etc.

4.15.3 Locatie en beoogde ontwikkeling

De locatie ligt binnen de kern van het dorp Zoutelande en ligt in een lintbebouwing. In de huidige situatie is ter plaatse en autobedrijf gevestigd met daarbij een bedrijfswoning, Domburgse zomerwoning en nog enkele opstallen. De locatie heeft twee toegangen. In de nabije omgeving liggen geen kwetsbare natuurgebieden. De locatie heeft geen beschermde status. Er is geen sprake van een omgeving met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 17 woonappartementen en 33 parkeerplaatsen waarvan 1 een garage is. Er is sprake van 1 toegang tot het plangebied voor auto's en twee toegangen voor voetgangers. Het geheel is als een hofje gesitueerd. Er worden enkele bergingen en gedeelte overkapping ter plaatse van de parkeerplaatsen gerealiseerd. De verharding bestaat op enkele parkeerplaatsen uit een halfverharding. Aan de achterkant van het plangebied, ter hoogte van de overdekte parkeerplaatsen, wordt een sedumdak toegepast. Aan de voorzijde, tussen de twee 'blokjes' van de woongebouwen wordt groen aangeplant.

4.15.4 Mogelijke effecten

In hoofdstuk 4 zijn alle aspecten aan bod gekomen en getoetst en onderzocht wat de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling kan hebben om de omgeving. De conclusies zijn hieronder kort samengevat en opgesteld.

- Cultuur: de locatie ligt in de gebiedsaanduiding 'Beperkte waarde'. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot een aantasting van cultuurhistorische waarden omdat deze niet aanwezig zijn.
- Archeologie: naar aanleiding van het onderzoek vormt het aspect archeologie voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering. De dubbelbestemming kan vervallen.
- Bedrijven en Milieuzonering: gezien de onderlinge afstanden is de beoogde ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van het tegenoverliggende hotel. Dit is ook andersom. Er wordt voldaan aan de richtafstanden en er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.
- Bodem: uit het onderzoek blijkt dat het aspect bodem de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.
- Externe veiligheid: de externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie en het in gebruik nemen van het kleinschalig appartementencomplex.
- Flora en Fauna: uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied geen sprake is van natuurwaarden of natuurgebied. De beoogde ontwikkeling vormt voor het aspect natuur geen belemmering.
- Stikstof: uit de berekening blijkt dat er geen gevolgen zijn te verwachten voor Natura2000 gebieden of andere natuurgebieden.
- Geluid: uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormt. Een goed woon- en leefklimaat is geborgd.
- Luchtkwaliteit: uit de berekening blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn te verwachten.
- Water: in overleg met Waterschap en de gemeente vormt het plan geen belemmering voor de eigendommen van de waterbeheerder en gemeente.
- Molenbiotoop: de windvang van de molen wordt niet belemmerd door de komst van het appartementencomplex. Daarnaast doet de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan de molen als beeldbepalend cultuurhistorisch element.
- Kabels en leidingen: het aspect kabels en leidingen vormt voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering.
- Niet Gesprongen Explosieven: de gronden zijn in het verleden dermate geroerd dat de kans nihil is om op NGE's te stuiten. Het protocol 'Toevalstreffer CE uit de WOII' is overigens wel van toepassing op deze gebieden.
- Verkeer en parkeren: in de huidige situatie hebben de verkeersbewegingen niet tot overlast gezorgd. In de nieuwe situatie wordt 1 toegang behouden. Deze is overzichtelijk en veilig op te draaien. Binnen het plangebied is voor ieder woonappartement een parkeervoorziening aanwezig. Daarnaast is er nog ruimte voor 10 bezoekers om te parkeren. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering.

Conclusie

De realisatie van de bouw van maximaal 17 woonappartementen, het aanleggen van het parkeerterrein en bebouwing en groenvoorzieningen leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk en er is ook geen reden tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Procedurele kosten

De bestemmingsplanprocedure wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de procedure zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via een anterieure overeenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

5.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De eigenaren van het perceel zijn financieel draagkrachtig genoeg om te voorzien in de kosten. De beoogde ontwikkeling is dan ook economisch uitvoerbaar. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling is gezien de locatie en de kleinschaligheid ruimtelijk aanvaardbaar ten opzichte van de omliggende bedrijven, woningen en wegbeheerder. Directe belanghebbenden/buren zijn geïnformeerd over de plannen en hoe deze eruit komen te zien. Desalniettemin bestaat de mogelijkheid dat tegen het planvoornemen bezwaren bestaan.

6. Procedure

6.1 De te volgen procedure

De omgevingsvergunning doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijke omgevingsvergunning de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^{ste} ter inzage legging (ontwerp omgevingsvergunning)
- c. Verlening:
 - Verlenen door het college(indien zienswijze worden ingediend dan door de gemeenteraad)
 - 2^{de} ter inzage legging (omgevingsvergunning)
- d. Beroep:
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die de aanvraag moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijkbesluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

6.2 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van deze omgevingsvergunning behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmings- of wijzigingsplannen en uitgebreide omgevingsvergunningen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Uitkomsten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn reacties binnengekomen van Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Beide hebben aangegeven wel/niet in te kunnen stemmen het met de verlening van de omgevingsvergunning.

6.4 Ontwerp omgevingsvergunning

Van 12 maart t/m 23 april 2024 heeft de ontwerpvergunning 'NL.IMRO.0717.0121OVLan3133Zou-OW01' de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend over de ontwerpvergunning. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.5 Verlening omgevingsvergunning

De vergunning 'NL.IMRO.0717.0121OVLan3133Zou-VG01' is door burgemeester en wethouders verleend op 16 mei 2024.

Bijlagen

Bijlage 1	Kavelpaspoort
Bijlage 2	Ontwerp tekeningen
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Bodemonderzoek
Bijlage 5	Flora en Fauna onderzoek
Bijlage 6	Stikstofberekening
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek
Bijlage 8	Windonderzoek