

REALISEREN VAN TWEE WONINGEN
WIJZIGINGSPLAN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
AAGTEKERKSEWEG 6 AAGTEKERKE



UITGEVOERD DOOR CONTEK-SEROOSKERKE
IN OPDRACHT VAN DHR. M. HAANAPPEL
© 13 DECEMBER 2017 CONTEK-SEROOSKERKE

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerende planologische regelgeving.....	4
1.3 Ligging en begrenzing van het project.....	7
1.4 Foto's bestaande situatie.....	8
Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte).....	9
Conclusie.....	9
2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
Conclusie	10
2.2 Provinciaal beleid (Omgevingsplan 2012-2018 herziene versie 2016).....	11
Landelijk gebied	11
Landschap en erfgoed.....	12
Regionale woningmarktafspraken.....	12
Conclusie.....	12
2.3 Gemeentelijk beleid (Structuurvisie en landschapsvisie)	14
Structuurvisie 2025 Veere	14
Conclusie.....	14
Landschapsvisie.....	15
Cultuurhistorie.....	16
Element met hoge waarde	16
Conclusie.....	16
Huisvestingsverordening Tweede Woningen Veere 2013	17
Hoofdstuk 3 Milieu- en andere locatieaspecten	18
3.1 Waterhuishouding/Watertoets.....	18

Waterhuishouding	18
Het huidige watersysteem	19
Verhardingen binnen het plan	19
Waterschapswegen	19
Waterbeheer (incl. grondwater)	19
Veiligheid waterkering	20
Conclusie	20
3.2 Geluid	21
Conclusie	21
3.3 Luchtkwaliteit	22
Algemeen	22
Bevindingen	22
Besluit gevoelige bestemmingen	22
Conclusie	23
.....	23
3.4 Bodem	24
Conclusie	24
3.5 Externe Veiligheid	25
Conclusie	25
3.6 Wet natuurbescherming en EHS	26
Avifauna	26
Conclusie	27
3.7 Verkeer en Parkeren	28
Verkeer	28
Parkeren	28
Conclusie	28
3.8 Bedrijven en zonering	29

Geur, stof, geluid en gevaar	29
Agrarische geur	29
Geur, stof, geluid en gevaar	29
Conclusie.....	30
3.9 Archeologie.....	31
Conclusie.....	32
.....	32
3.10 Kabels en leidingen.....	33
3.11 Duurzaamheid	33
Hoofdstuk 4 Juridische beschrijving	34
4.1 Algemeen	34
4.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden	34
4.3 Verbeelding.....	36
4.4 Planregels.....	37
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	38
Bijlagen.....	39

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen de dorpen Aagtekerke en Oostkapelle ligt in het buitengebied de voormalig agrarische boerderij “Het Gouden calf”. De boerderij bestaat uit de voormalige bedrijfswoningen nummer 4 en 6, een grote schuur, varkenskot en nog enkele kleine bergingen en ligt op ca. 12000 m² eigengrond. Het gehele hof is aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke bebouwing. De woning nummer 6 met de schuur en overige opstallen heeft een klein jaar te koop gestaan. Recentelijk is het perceel verkocht en hebben de eigenaren het idee om in de bestaande grote schuur twee woningen te realiseren. Het bestemmingsplan biedt onder voorwaarden mogelijkheden voor de realisatie van de twee woningen in deze schuur.

De boerderij is gelegen in het buitengebied van de gemeente Veere, iets ten oosten van het dorp Aagtekerke. Op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied Veere” heeft het perceel de bestemming “wonen” met specifieke vorm wonen-voormalig agrarisch bedrijf verkregen. Conform artikel 20 is er maar 1 woning op het perceel toegestaan. Het bestemmingsplan biedt op grond van artikel 35, lid 4 onder 3, het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen teneinde in bouwwerken die zijn opgenomen in bijlage 7 woningen toe te staan. Op 26 september heeft het college besloten om het wijzigingsplan in procedure te brengen. Dit wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van de twee woningen en de privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst.



Figuur 1, situatie(bron: geoweb)

1.2 Vigerende planologische regelgeving

In het bestemmingsplan “Buitengebied Veere” zijn de percelen aan de Aagtekerkseweg 4 en 6 voorzien van de bestemming “wonen” met functie aanduiding “specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf” en gebiedsaanduidingen “besloten nagenoeg onbebouwd gebied en “kreekruggen”. Op grond van het bestemmingsplan is er per perceel 1 woning toegestaan. Het geheel heeft de A-status verkregen. Dit is terug te vinden in de bijlage 7 van het bestemmingsplan. Voor de karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de gebiedsaanduidingen geldt het volgende:

35.4 Karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

1. *Bouwwerken die zijn aangeduid als 'karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', zoals opgenomen in Bijlage 7, mogen:*

a. op onderdelen worden vernieuwd of veranderd;

b. worden uitgebreid, voor zover binnen de bestemmingsgrenzen en de voorschriften toelaatbaar, mits het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud van het uitwendige karakter van het gebouw in bestaande toestand, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke monumentencommissie.

2. *Onder het uitwendig karakter van een bouwwerk in bestaande toestand wordt verstaan de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande totaliteit van:° a. bouwmassa, naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;*

b. dakvorm, nokrichting en dakhelling;

c. de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;

onder dat uitwendige karakter kunnen mede worden verstaan:

1. dakoverstekken, goot- en daklijsten;



Figuur 2, bestemming (bron Planviewer)

2. stoepen, plinten, pilasters en gevellijsten.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde in bouwwerken die zijn opgenomen in Bijlage 7 woningen toe te staan, met dien verstande dat:

a. het aantal woningen per complex niet meer dan drie mag bedragen met inbegrip van eventueel reeds aanwezige bedrijfswoning(en);

b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van aangrenzende percelen;

c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en functies.

35.7 Besloten, nagenoeg onbebouwd gebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Besloten, nagenoeg onbebouwd gebied' het benutten van de bouw mogelijkheden op grond van de daar voorkomende bestemming(en), met uitzondering van de ter plaatse aanwezige bouwvlakken, rekening wordt gehouden met het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied.

Artikel 35.10 Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor kreekruggen.

35.10.1 Omgevingsvergunning voor activiteit aanleggen

a. Het is verboden op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: ° 1. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.

b. Het is uit oogpunt van de milieuhygiënische situatie verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders boomgaarden aan te planten binnen 50 meter van een aangrenzende woonkern of verblijfsrecreatief gebied.

35.10.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naast liggende gebieden hebben.

b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 35.10.2 onder a innen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de genoemde waarden van het gebied met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer of de Stichting het Zeeuws Landschap is voorbereid.

35.10.3 Uitzondering op verbod

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in 35.10.1 welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;*
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;*
- c. waarvoor krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 een vergunning is vereist;*
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is vereist.*

Op 9 mei 2017 heeft het college onder voorwaarden besloten medewerking te verlenen. Zo dient er een wijzigingsplan met ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Het college het wijzigingsplan op 13 december 2017 heeft vastgesteld.

1.3 Ligging en begrenzing van het project

De boerderij ligt ten oosten van het dorp Aagtekerke, op het noordelijke gedeelte van Walcheren. Het perceel is aan alle zijden omsloten door agrarische gronden. De boerderij bestaat uit een voormalige bedrijfswoning, een grote deels gemetselde landbouwschuur, een gerestaureerd varkenshok, berging en een berging.

Het perceel is vanaf de hoofdweg Pekelingseweg via de Aagtekerkseweg te bereiken. De Aagtekerkseweg is een 60 km/h weg. De Aagtekerkseweg komt uit op het dorp Oostkapelle. Het perceel heeft een eigen oprit en is goed toegankelijk.



Figuur 3, luchtfoto (bron Geoweb)

1.4 Foto's bestaande situatie



Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte)

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

Gezien het aantal woningen kan worden gesteld, dat het beleid van een dusdanig abstractieniveau is dat verdere toetsing niet nodig is.

2.2 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:

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.

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.

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

De locatie is buitenstedelijk gelegen. De woningen worden in een bestaande schuur gerealiseerd. Naar dergelijke objecten is de laatste jaren steeds meer vraag. De vraag richt zich specifiek op het hergebruiken van bestaande karakteristieke bebouwing. Deze bebouwing ligt vaak in het buitengebied in plaats van in de kernen. De behoefte om de bebouwing te transformeren is ook sterk terug te zien in de realisatie van de woningen in de bestaande bebouwing. Met de transformatie van de bestaande locatie, kan gesteld worden dat aan de eerste trede is voldaan.

De tweede trede richt zich op concentratie van ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In dit geval gaat het om een functie die in het buitengebied ligt en in bestaande bebouwing wordt ondergebracht. Het onderbrengen van de functie binnen het bestaand stedelijk gebied is in combinatie met het hergebruik van bijvoorbeeld karakteristieke bebouwing niet mogelijk. De transformatie van de karakteristieke schuur is juist uniek op die locatie. Met het feit dat hiervoor de bestaande bebouwing voor wordt gebruikt, wordt aangesloten bij trede twee van de ladder. Toetsing aan de derde trede is hierdoor wel noodzakelijk.

Aan de derde trede wordt voldaan doordat de locatie op meerdere manieren te bereiken is. De locatie is met gemotoriseerd vervoer te bereiken. Ontsluiting via het reguliere fietsnetwerk is ook mogelijk.

2.2 Provinciaal beleid (Omgevingsplan 2012-2018 herziene versie 2016)

Landelijk gebied

De positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen.

Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Tevens moet worden aangetoond dat ontwikkelingen voorzien in een regionale behoefte en het agrarisch gebruik niet wordt belemmerd. De Provincie ziet verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren. Hierbij worden drie principes onderscheiden:

1. Het benutten van bestaande bebouwing (rood voor rood)

Onder deze categorie vallen de mogelijkheden voor verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen en het benutten van cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische bebouwing in het landelijk gebied, bestaande buitenplaatsen en landgoederen voor niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt de ruimte voor ruimte regeling.

2. Ruimte voor Ruimte regeling

Een eenvoudige vorm van ruimte voor ruimte is het uitruilen van ontwikkelingsmogelijkheden. Het kan bijvoorbeeld gaan om de verplaatsing van een agrarisch bouwblok naar een nieuwe locatie of het uitbreiden van bebouwing in het buitengebied ten behoeve van het vergroten van een nieuwe economische drager waarvoor elders bebouwing wordt gesaneerd. Van gemeenten wordt verwacht dat zij de mogelijkheden die dit omgevingsplan hiervoor biedt uitwerken in hun eigen beleid. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte (bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie).

3. Nieuwebebouwing (rood voor groen)

Hieronder vallen de nieuwe landgoederen en buitenplaatsen.

Het verdient aanbeveling de ontwikkelingen kleinschalig te houden mede omdat ook deze ontwikkelingen moeten voorzien in een regionale behoefte.

Landschap en erfgoed

In overleg met gemeenten, Stichting Landschapsbeheer Zeeland (SLZ) en Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) zijn de kernkwaliteiten van het Zeeuwse landschap per regio geïnterpreteerd. Daarbij is voor de afzonderlijke kwaliteiten aangegeven of zij van provinciaal, regionaal of lokaal belang zijn en zijn strategieën geformuleerd voor de wijze van behoud, bescherming en ontwikkeling. De Provincie draagt verantwoordelijkheid voor het behoud van de kwaliteiten met een provinciaal belang. De Provincie geeft deze kwaliteiten een basisbescherming in de ruimtelijke verordening. Beperkte aantasting van deze kernkwaliteiten kan acceptabel zijn, als Gedeputeerde Staten na een integrale afweging van belangen daar toe besluiten. Ingrijpende aantasting van de kernkwaliteiten is niet toegestaan.

In aanvulling op de landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen van provinciaal belang kent Zeeland een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. De provincie zet zich actief in voor het behoud van dit agrarisch erfgoed. In samenwerking met SLZ, SCEZ en de Zeeuwse gemeenten is een voorlopige selectie gemaakt van de meest waardevolle boerderijcomplexen. De provincie vraagt extra aandacht voor het behoud van deze boerderijcomplexen. Tevens kan zij eigenaren faciliteren in het maken van plannen voor onderhoud, restauratie en zo nodig herbestemmen. De daartoe beschikbare middelen worden alleen nog ingezet voor boerderijen die behoren tot de benoemde selectie. Herbestemming ten behoeve van meerdere woningen in de bestaande bebouwing anders dan de bestaande dienstwoning is eveneens voorbehouden aan deze selectie. In de periode tot 2018 wordt de cultuurhistorische waarde per boerderijcomplex nader geïnterpreteerd. Op basis hiervan wordt, na overleg met eigenaren, een definitieve selectie gemaakt.

Regionale woningmarktafspraken

De realisatie van de twee woningen zijn niet opgenomen in de Regionale Walcherse Woningafspraken die in 2013 zijn vastgesteld. De uitbreiding van de woningvoorraad die door deze ontwikkeling ontstaat kan ten laste komen van de restcapaciteit die wel in de regionale woningmarktafspraken zijn opgenomen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling ligt in het buitengebied. De ontwikkeling voorziet in een transformatie van een karakteristieke cultuurhistorisch waardevol gebouw. Het aantal gewenste eenheden in de schuur betreft twee. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij principe 1, rood voor rood. De provincie heeft een zienswijze ingediend. Het college heeft het plan ongewijzigd vastgesteld met de onderstaande beantwoording op de zienswijze.

Beantwoording zienswijze

In juli 2016 is het eerste contact met de initiatiefnemer geweest. De initiatiefnemer wilde graag gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid om uiteindelijke twee woningen in de bestaande schuur te realiseren. Hij is vervolgens overgegaan tot koop van de boerderij met de schuur. Ondertussen is met de initiatiefnemer besproken wat er benodigd is om uiteindelijk een verzoek in te dienen bij het college voor de realisatie van de twee woningen. Op 9 mei 2017 heeft het college besloten medewerking te verlenen in het belang van het behoud van de karakteristieke boerderij. Het wijzigingsplan is in juni van dit jaar ingediend. In het kader van vooroverleg hebben wij op 5 juli de plannen toegezonden. Vanaf 20 juli is het ontwerp bestemmingsplan '3^{de} herziening buitengebied Veere' ter inzage gelegd met een aangepaste bijlage 7 waarop de schuur niet meer voorkomt. Omdat de procedure wijziging bestemmingsplan voor de twee woningen al was ingezet voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, kan de procedure op grond van de toen geldende regels worden voortgezet. Gezien het feit dat het hier wel om een uitzonderlijke situatie gaat, dienen wij het genomen besluit te respecteren. De ingediende zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing.

2.3 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.

Woonopgaven in het buitengebied zijn niet aan de orde, uitzonderingen daarop zijn:

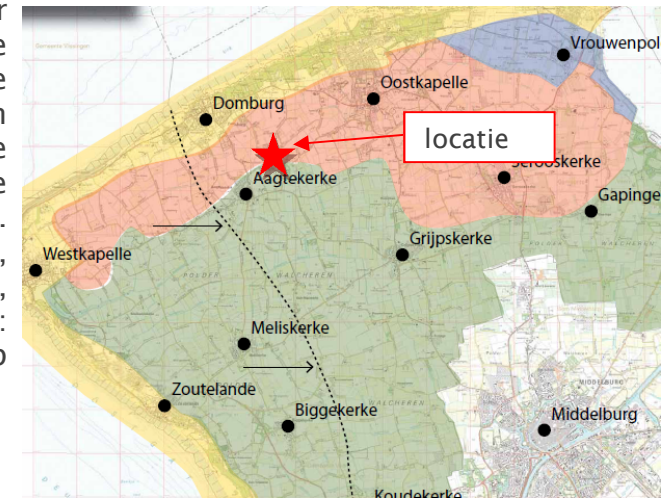
- transformatie naar wonen door hergebruik van bestaande gebouwen waarvan het agrarisch gebruik beëindigd is;
- versterking van de buurtschappen door beperkte toevoeging van woningen;
- het mogelijk toevoegen van bijzondere kleinschalige woonvormen. Voor al deze mogelijkheden geldt het “ja, mits principe” en het kwaliteitsbeleid
- vanuit de Nationale Landschappen.

Conclusie

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

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 4. De locatie heeft als landschapstypologie: kleiplaatgronden. Hier dient men rekening mee te houden bij een eventuele ingreep op het erf en het opstellen van bijvoorbeeld een Landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 4, bodemkaart (bron: Landschapsvisie)

Cultuurhistorie

Op basis van de Structuurvisie Cultuurhistorie is Aagtekerkseweg 6 aangeduid als cultuurhistorisch waardevol erf. Het gehele erf heeft een indicatief eindoordeel A toegekend gekregen, zie bijlage 1. 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 belangen.

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 van de visie) zijn geformuleerd als elementen van zeer hoge waarde, hoge waarde, waarde, en beperkte waarde. Voor de locatie Aagtekerkseweg 6 is de waardering “Hoge waarde” van toepassing.

Element met hoge 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 grote schuur wordt verbouwd en voorzien van twee woningen. De buitengevels van de schuur worden waar mogelijk in tact gelaten. In achtergevel komen twee enkele ramen voorzien van hooiluiken. Het dak wordt voorzien van enkele velux dakramen en de bestaande zonnepanelen worden verwijderd. De bestaande openingen en de opbouw, qua materialisering, wordt zo min mogelijk gewijzigd. De spanten en andere authentieke elementen worden zoveel mogelijk in het zicht gelaten. Hierdoor zal de beleving van de schuur meer tot zijn recht komen, zie bijlage 2. In overleg met het adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit is het ontwerp tot stand gekomen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de cultuurhistorische waarde van de schuur en bijbehorende elementen. Er zal geen sprake van een rigoureuze aantasting zijn en derhalve zijn er geen nadere eisen ten aanzien van de realisatie van de verbouwing van de schuur.

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 Aagtekerkseweg niet van toepassing.

Hoofdstuk 3 Milieu- en andere locatieaspecten

3.1 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 Aagtekerkseweg 6 Aagtekerke de volgende gegevens te ontlelen:

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| • Bodemtype | lichte schor |
| • Kwel | nvt |
| • Inspannings niveau stedelijk | laag |
| • Infiltratiemogelijkheden | Ruim |
| • Teeltvoorkeur | akker |
| • Zettingsgevoeligheid | weinig |
| • Zoetwatervoorraden | (zeer)gering |
| • Aandachtsgebied | niet |
| • Wateroverlast | 10% hoogst |

Het gebied is aangeduid als gematigd geschikt voor stedelijke ontwikkeling. Dat houdt in dat dit gebied matig 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 boerderij is in de huidige situatie aangesloten op de drukriolering. Het hemelwater, afkomstig van de gebouwen, wordt in de huidige situatie geloosd in omliggende sloten.

Verhardingen binnen het plan

Er vindt in het beoogde plan geen extra uitbreiding plaats van het bebouwd oppervlak. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande gebouw. De bestaande verharding zal ten behoeve van de parkeervoorzieningen niet verder worden uitgebreid. Om die reden is er geen extra waterberging vereist.

Waterschapswegen

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Veere. De wegen zijn in eigendom van het Waterschap Scheldestromen. De ontsluiting van het perceel zal niet wijzigen.

Waterbeheer (incl. grondwater)

De provincie Zeeland streeft samen met de waterschappen naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn 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 + 0.6 meter ten opzicht van Normaal Amsterdams Peil (NAP).

Oppervlaktewater

De aanwezige hemelwaterriolering van de daken is gescheiden aangelegd en loost op de aanwezige sloot. Het terrein is aflopend aangelegd naar het aansluitend maaiveld zodat het regenwater zoveel mogelijk kan infiltreren in de bodem.

Riolering

De woningen worden aangesloten op de drukriolering. In overleg met de gemeente moet een extra reservoir van 2.5 m³ worden toegepast.

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. Het gebouw waarin de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd staat niet in de beschermingszone. Er is geen sprake van een vereiste watervergunning.

Conclusie

Waterschap Scheldestromen heeft met de beoogde ontwikkeling ingestemd zonder verdere opmerkingen, zie bijlage 3. Op grond van het positieve advies kan geconcludeerd worden dat het project voldoet aan de randvoorwaarden met betrekking tot waterhuishoudkundige aspecten.

3.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder dient bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing 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.

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese maat L_{den} (L day-evening-night). Deze maat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal. Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

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 beoogde ontwikkeling betreft het bouwen van twee woningen. Op grond van de Wet geluidhinder is het vereist dat de toelaatbare geluidsbelasting een grenswaarde heeft die gelijk is aan de eerder genoemde 48 dB te eisen. De geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde ontwikkeling ten gevolge van verkeerslawaaï zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Voor akoestisch zacht gebied zoals grasland, akkerland en bos- en duingrond is de absorptie-fractie gelijk aan 1,0.

In verband met de steeds stiller wordende voertuigen mag de berekende, geluidbelasting gecorrigeerd worden. Dit is de aftrek in het kader van artikel 110 Wet geluidhinder (Wgh). Deze aftrek bedraagt voor wegen waar de snelheid lager is dan 70 km/uur; 5 dB(A). Het berekende geluidsniveau L_{den} bedraagt na correctie: 47,6 dB. De beoogde woningen voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB, zie bijlage 4 voor de rekenresultaten.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluid kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorkeurswaarden.

3.3 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 bestaande schuur in te vullen met twee woningen is marginaal ten opzichte van de grensgetallen. Met andere woorden, het plan draagt niet of nauwelijks 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.

Het voornemen om de bestaande schuur gedeeltelijk in te richten met twee woningen 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 onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet verder vereist. Met de beoogde ontwikkeling blijft dit plan ruim binnen de grenswaarden, waardoor het plan ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Zie hiervoor de berekening in figuur 5. Met betrekking tot Besluit Gevoelige bestemmingen wordt opgemerkt dat het plan niet voorziet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		4
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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		

Figuur 5, berekening lucht kwaliteit

3.4 Bodem

In de bodemparagraaf dient te worden omschreven of de bodem geschikt is voor de voorgenomen functie en activiteiten. 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

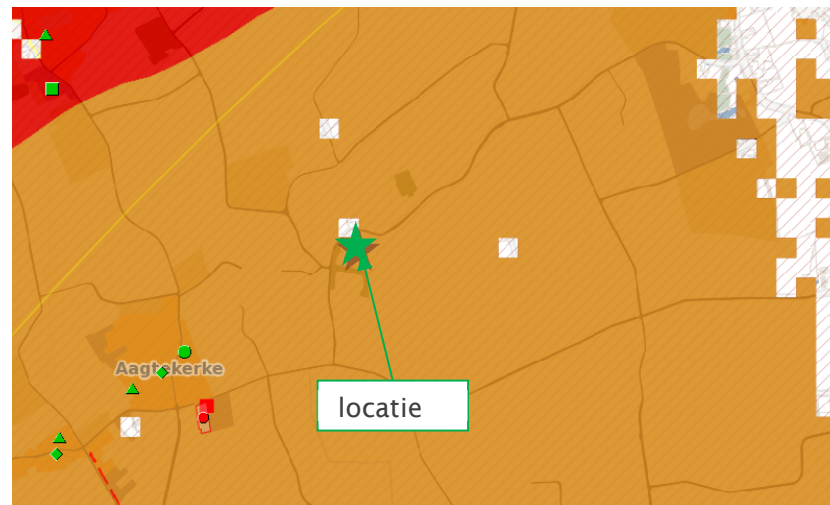
Voor locaties waar verblijfsruimten worden gerealiseerd is op grond van de Woningwet de verplichting gesteld dat er een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Na raadpleging van GeoBis blijkt dat er geen bodembedreigende activiteiten bekend zijn dus is een bodemonderzoek vereist, zie bijlage 5 voor de onderzoeksresultaten.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond een verhoging boven de achtergrondwaarde van kobalt, koper, lood en PAKtotaal is aangetoond. In het grondwater is sprake van een overschrijding van de streefwaarde voor barium, mloybdeen, nikkel, som xylenen en naphthaleen. Deze overschrijdingen leiden niet tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De bodem is geschikt voor de toekomstige bestemming. Afvoer van vrijkomende grond zal plaatsvinden overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit.

3.5 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 6, 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

In de nabijheid (1000 meter) van de beoogde ontwikkeling zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI. Op het perceel zijn geen stationaire propaangastanks aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het beoogde project.

3.6 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.

Uit onderzoek ter plaatse blijkt dat het plangebied gedeeltelijk is afgeschermd door een verdichte groengordel. In zuidelijke richting sluit het perceel aan bouw een open stuk akkerlandschap. Op het perceel zijn een beperkt aantal kleine zoogdieren aanwezig.

Daarnaast blijkt dat er geen nieuwe natuur is bestemd of aanwezig is. Het perceel ligt op ca. 1400 meter van de dichtstbijzijnde Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De realisatie van de twee woningen zal in dit geval geen invloed hebben op de aanwezige natuur.

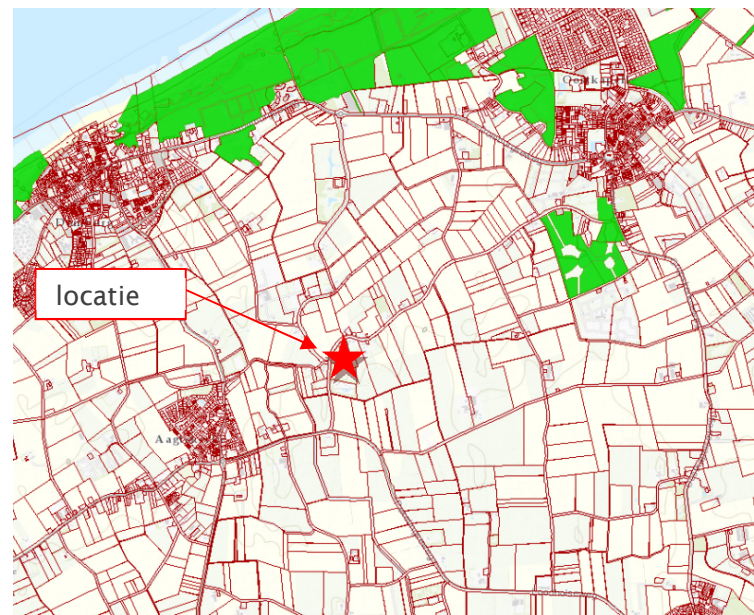
Handelen met zorg

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, kleine watersalamander en gewone pad en konijn. Voor deze soorten is in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen geen aanvraag voor ontheffing nodig.

Het voorkomen van deze soorten wordt door 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.

Avifauna

Het plangebied ligt midden op de scheiding van agrarische randzone en agrarisch gebied. Er zijn geen akkerranden in de nabijheid van het plangebied gesitueerd. In het zomerhalfjaar trekken deze bloeiende akkerranden een gevarieerde insectenfauna aan zoals



Figuur 7, EHS kaart(bron: geoweb)

dagvlinders, wilde bijen, hommels enz. In het plangebied is voornamelijk op mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen geïnventariseerd. Op diverse plaatsen van de dakconstructie van de grote schuur zijn verblijfplaatsen van vleermuizen mogelijk. Op basis van de uitkomst van natuurloket zijn er geen vleermuizen binnen een vierkante kilometer waargenomen of onderzocht. De bestaande schuur is jaren geleden verbouwd en inpandig zijn diverse verblijfsruimte voor personen verblijf aanwezig. Binnen de schuur zijn er geen sporen van, poepvlekken, keutels, vraatresten, bruinverkleuring langs de rand van invliegopeningen en dergelijke waargenomen. Ondanks de mogelijke verblijfsplaatsen zijn er dus geen vleermuizen in de bestaande schuur waargenomen.

Conclusie

In het plangebied vinden geen werkzaamheden plaats die een groot nadelig effect op de aanwezige flora en fauna hebben. Een ontheffing of vrijstelling voor de Wet natuurbescherming is niet aan de orde. Men dient echter wel rekening te houden met de zorgplicht zoals gesteld in de Wet natuurbescherming. Voor de avifauna betekent dit onder andere geen werkzaamheden in het broedseizoen die van storende invloed zijn op de avifauna. De bouwwerkzaamheden zijn van dien aard dat er geen grote versturende werkzaamheden worden uitgevoerd. 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. De buitengevels en het dak blijven als bestaand. Aan de binnenzijde van de schuur worden voorzetwanden gerealiseerd met isolatie. Het dak wordt ook aan de binnenzijde geïsoleerd. Hierdoor blijven ruimten voor vleermuizen behouden. Zie voor de quickscan bijlage 6.

3.7 Verkeer en Parkeren

Verkeer

Bij het beoogde project dienen een aantal facetten zoals ontsluitingswegen en erftoegangswegen onderzocht te worden. 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 Aagtekerkseweg. Deze weg baant zich uit in zuidelijke richting op de Grijpskerkseweg en in noordoostelijke richting op de Molen te Oostkapelle. De toegang tot het perceel is reeds aanwezig en heeft in het verleden nooit voor overlast ten aanzien van het wegverkeer geleid. Gezien het feit dat met dit project het aantal voertuigbewegingen marginaal vergroot, zal er geen sprake zijn van een aantastende werking op de verkeerssituatie.

Parkeren

De schuur wordt met twee woningen ingericht. De woningen zijn van redelijke omvang. Omdat een woningen niet in binnen het werkingsgebied van de "huisvestingsverordening tweede woningen veer 2013 liggen, mogen deze ook als tweede woningen worden gebruikt. Bij het bepalen van de parkeernorm is gesteld op 2 per woning. Hiermee komt het aantal parkeerplaatsen op zes stuks inclusief de parkeervoorziening voor de voormalige bedrijfswoning. De parkeerbehoefte zal volledig op eigen terrein worden opgevangen. De nadere indeling volgt nog maar gezien het oppervlak van het huidige percee 12000 m² is zal het geen probleem zijn om de parkeervoorzieningen te realiseren.

Conclusie

Op basis van het huidige wegennetwerk en de zeer geringe extra voertuigbewegingen is er geen sprake van aantasting in de verkeersveiligheid. De parkeerbehoefte vindt volledig op eigen terrein plaats en voldoet aan de geëiste normstelling.



Figuur 8, perceel(bron:geoweb)

3.8 Bedrijven en zonenering

Bij het realiseren van een nieuwe ontwikkeling dient op het gebied van milieugevoelige objecten extra aandacht te worden geschonken aan afstanden e.d. 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.

Geur, stof, geluid en gevaar.

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

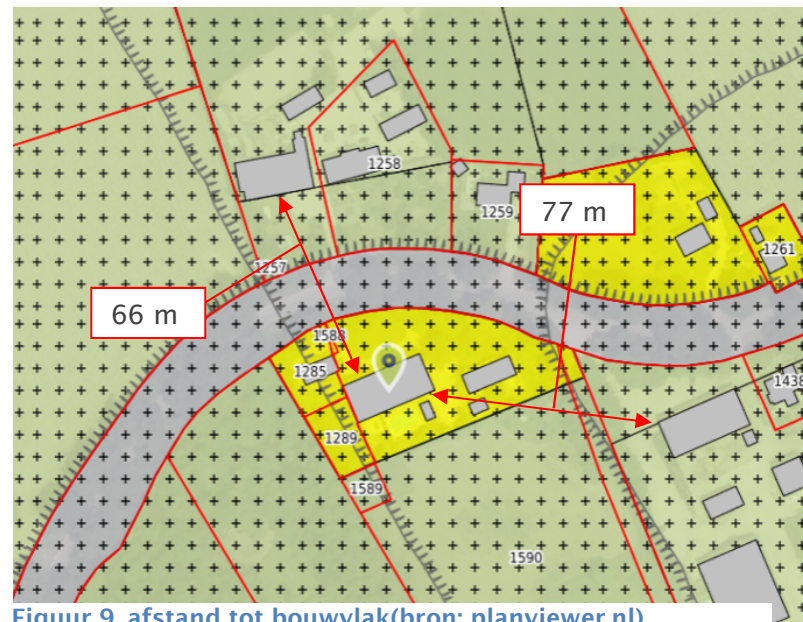
Agrarische geur

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. In de nabije omgeving is geen sprake van een veehouderij of een boerderij met vee dat in zijn bedrijfsvoering door de komst de twee woningen kan worden aangetast.

Geur, stof, geluid en gevaar

Op basis van de VNG-handreiking dient ten aanzien van geur voor de woningen een bepaalde richtafstand in acht te worden genomen. Het dichtstbijzijnde gelegen agrarisch bedrijf(akkerbedrijf) ligt aan de Aagtekerkseweg 3 op een afstand van 66 meter. 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. Dit zijn richtafstanden. De afstand van gevel van de woningen tot aan het bouwvlak bedraagt eveneens 66 meter. Aan de afstanden ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaar wordt voldaan.



Figuur 9, afstand tot bouwvlak(bron: planviewer.nl)

Conclusie

Gezien de afstand en het gebruik zijn wij van mening dat er aan een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan.

3.9 Archeologie

De locatie van de beoogde ontwikkeling ligt in het gebied met de aanduiding hoge trefkans op archeologische waarden. Op grond van het bestemmingsplan heeft het perceel de Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 verkregen. Hieronder is een opsomming van de bestemming met regels weergegeven:

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.

27.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 27.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 - 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in artikel 27.2 onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien 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.

27.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het betreft een verbouwing in de bestaande schuur. Het is de bedoeling om de bestaande vloer in de schuur te verwijderen en de schuur van een nieuw vloer te voorzien. Hetgeen dat zal worden afgegraven zal minder dan 500 m² bedragen (is namelijk ca. 372 m²). Op grond van artikel 27 uit het bestemmingsplan “Buitengebied Veere” is er geen onderzoek of omgevingsvergunning vereist.

Conclusie

Het wijzigingsplan vindt plaats binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan ten aanzien van archeologie. Op grond van de Walcherse nota en het bestemmingsplan Buitengebied Veere is geen sprake van een aantasting en derhalve zijn er geen nadere eisen gesteld ten aanzien van de realisatie van de twee woningen.



Figuur 10, bouwvlak (bron: Planviewer.nl)

3.10 Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de geplande bouw- en aanleg activiteiten. Alle eenheden krijgen een eigen meterkast met voorzieningen. In overleg met de Delta worden de extra leidingen aangelegd.

3.11 Duurzaamheid

Vanwege de cultuurhistorische locatie en gebouwen wordt er bewust niet gekozen om zonnepanelen toe te passen. Deze zijn juist in goed overleg met de welstandscommissie van het dak verwijderd. De instandhouding, renoveren en restaureren van de bestaande schuur is aan te merken als een duurzaamheidsaspect. De schuur wordt geïsoleerd die voldoet aan de eisen van complete nieuwbouw. Daarnaast worden er energiezuinige ketels met warmtepomp toegepast.

Hoofdstuk 4 Juridische beschrijving

4.1 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. De omgevingsvergunning aanvraag wordt gelijktijdig met de wijziging van het bestemmingsplan ingediend. De besluitvorming op de vergunning zal gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan plaatsvinden. Het besluit van de gemeente Veere om medewerking om de vergunning te verlenen is gebaseerd op artikel 2.12, lid 1, sub a onder aanhef 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend: indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening en met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking.

4.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

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

1. Bouwwerken die zijn aangeduid als 'karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', zoals opgenomen in Bijlage 7, mogen:

- a. op onderdelen worden vernieuwd of veranderd;
- b. worden uitgebreid, voor zover binnen de bestemmingsgrenzen en de voorschriften toelaatbaar, mits het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud van het uitwendige karakter van het gebouw in bestaande toestand, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke monumentencommissie.

Het wijzigingsplan is akkoord bevonden door de monumenten- en welstandcommissie.

2. Onder het uitwendig karakter van een bouwwerk in bestaande toestand wordt verstaan de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande totaliteit van:

- a. bouwmassa, naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
- b. dakvorm, nokrichting en dakhelling;
- c. de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;

Het wijzigingsplan is akkoord bevonden door de monumenten- en welstandcommissie.

onder dat uitwendige karakter kunnen mede worden verstaan:

1. dakoverstekken, goot- en daklijsten;

2. stoepen, plinten, pilasters en gevellijsten.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde in bouwwerken die zijn opgenomen in Bijlage 7 woningen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen per complex niet meer dan drie mag bedragen met inbegrip van eventueel reeds aanwezige bedrijfswoning(en); Met de komst van de twee woningen in de schuur komt het totaal aantal op drie stuks.
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van aangrenzende percelen; via de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en functies. Via de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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

4.3 Verbeelding

Het wijzigingsgebied wordt de schuur bestemd "Wonen" met een bouwvlak. Gelet op de wijzigingsvoorwaarden zijn de volgende bestemming en aanduidingen van toepassingen:

Enkelbestemming

Wonen(art. 20)

Gebiedsaanduiding

Zu: zonder uitbreiding

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie - 3(art. 27)

Functieaanduiding

specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf

Gebiedsaanduiding

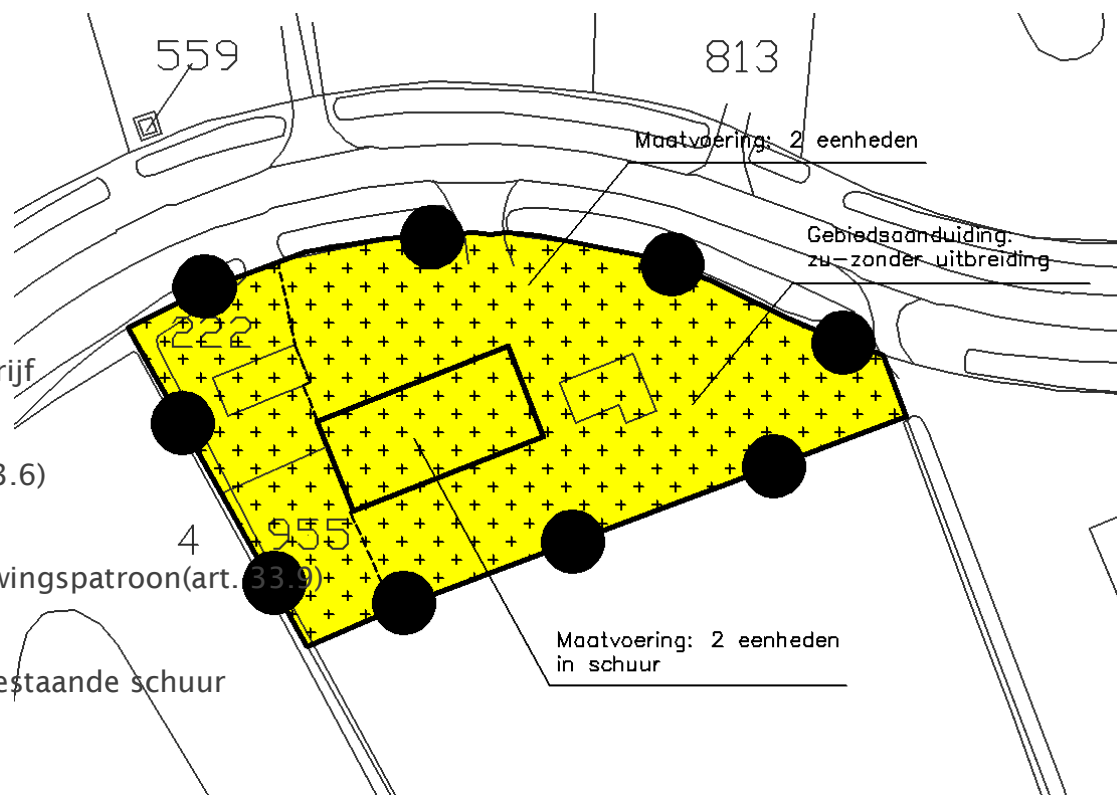
overig: besloten, nagenoeg onbebouwd gebied(art. 33.6)

Gebiedsaanduiding

overig: kreekruigen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon(art. 33.9)

Maatvoering

maximaal aantal wooneenheden: 4 waarvan 2 in de bestaande schuur



4.4 Planregels

Het plan vormt een wijzigingsplan bij het vigerende plan “Buitengebied Veere” en de eerste herziening van dit plan. 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.0717.0125WPAagteBgb-VG01, op ruimtelijkeplannen.nl, gekoppeld aan het plan “Buitengebied Veere” en de herziening.

Hoofdstuk 5 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 het project zijn vastgelegd. Indien uit de beoogde ontwikkeling 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 ontwikkeling geheel met eigen middelen.

Bijlagen

Bijlage 1	Tekeningen van de schuur
Bijlage 2	Cultuurhistorisch rapport
Bijlage 3	Watertoets
Bijlage 4	Geluidsonderzoek
Bijlage 5	Bodemonderzoek
Bijlage 6	QuickScan FF