



JUUST
daarom!

De Olmen, Meliskerke

Ruimtelijke Onderbouwing

Vastgesteld

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

COLOFON

Documentgegevens

Titel De Olmen, Meliskerke
Rapportnummer OLM_2019_01
Datum 26 februari 2020
Status vastgesteld
IMRO NL.IMRO.0717.ROBG-0001
Gemeente Veere

Opdrachtnemer

Naam Juust
Adresgegevens Goessestraatweg 17A
4421 AD Kapelle
Auteur(s) Marik Waterman
Contactgegevens +31(0) 85 902 0222

De Olmen, Meliskerke

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het project	6
2.1	Beschrijving project	6
2.2	Juridische regeling	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Kwaliteit van de leefomgeving	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	14
4.3	Bedrijven en milieuzonering	15
4.4	Bodem	15
4.5	Externe veiligheid	16
4.6	Geluid	17
4.7	Kabels en leidingen	17
4.8	Luchtkwaliteit	17
4.9	Natuur	17
4.10	Niet gesprongen explosieven	18
4.11	Verkeer en parkeren	18
4.12	Water	18
4.13	Milieu Effect Rapportage	20
4.14	Conclusie	21

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Cornelis Jaspersesstraat 17 in Meliskerke is het vakantieverblijf 'De Olmen' gevestigd met 4 vakantiewoningen, een mini-camping en een parkeerterrein. Bovendien staat er een reguliere woning waarin de eigenaren wonen. Het voornemen is om het gebruik van de drie van de vier aanwezige vakantiewoningen te legaliseren en één vakantiewoning te gebruiken als 'Domburgs zomerhuis'.

Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. Binnen deze bestemming mag een aan- of uitbouw of een bijgebouw al, onder voorwaarden, gebruikt worden voor recreatief nachtverblijf. De andere drie vakantiewoningen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'.

De gemeente Veere heeft aangegeven het initiatief in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan mee te nemen en positief te bestemmen. Om aan te tonen dat het initiatief aanvaardbaar is, is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing gewenst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er daarom aandacht besteed aan een aantal milieu- en omgevingsaspecten. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als bijlage bij de eerstvolgende herziening van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen:

- MRK02, sectie F, perceelnummer 809 (985 m²);
- MRK02, sectie F, perceelnummer 810 (2.730 m²);
- MRK02, sectie F, perceelnummer 639 (10 m²);
- (deels) MRK02, sectie F, perceelnummer 1319 (ongeveer 2.500 m²).

In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van ongeveer 6.225 m² (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1 | Luchtfoto met plangrens (bron: Street Smart, bewerking Juust)

1.3 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om het gebruik van de vakantiewoningen toe te staan. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan toegevoegd. Dit document toetst de realisatie van de vakantiewoningen aan de geldende regelgeving. Daarnaast wordt beschreven wat het effect van de voorgenomen ontwikkeling is op de kwaliteit van de leefomgeving.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat, naast dit inleidend hoofdstuk, uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk twee wordt het initiatief nader toegelicht. Hoofdstuk drie beschrijft het geldende beleidskader en in hoofdstuk vier worden de verschillende milieuaspecten beoordeeld.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Beschrijving project

2.1.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit de volgende gebouwen/functies (zie afbeelding 2):

1. Privéwoning, huisnummer 17 (ongeveer 135 m²)
2. Bijgebouw bij woning (ongeveer 40 m²)
3. Vakantiewoning 'Vlier', huisnummer 17A (ongeveer 58 m², zie afbeelding 2)
4. Vakantiewoning 'Wilg', huisnummer 17B (ongeveer 38 m²)
5. Garage en berging (ongeveer 78 m²)
6. Vakantiewoning 'Meidoorn', huisnummer 17C (ongeveer 54 m²)
7. Vakantiewoning 'Olmen', huisnummer 17D (ongeveer 58 m²)
8. Parkeerterrein (23 parkeerplaatsen, zie afbeelding 4)
9. Speelplek
10. Centrale voorziening (ongeveer 95 m²)
11. Mini-camping (15 standplaatsen)



Afbeelding 2 | Huidige situatie plangebied (bron: Street Smart, bewerking Juust)

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Veere. Het grenst aan de kom van Meliskerke en is ontsloten via de Cornelis Jaspersstraat. Het plangebied is omringd door een groene afscheiding.



Afbeelding 2 | Vakantiewoning 'Vlier', huisnummer 17A



Afbeelding 3 | Huidige situatie parkeergelegenheid

2.1.2 Toekomstige situatie

De toekomstige situatie blijft nagenoeg hetzelfde als de huidige situatie. Er wordt niets gesloopt en niets gebouwd/aangelegd. Het gebruik van de schuren/gebouwen als vakantiewoning wordt doorgezet. De huidige vakantiewoning 'Vlier' (huisnummer 17A) zal straks functioneren als 'Domburgs zomerhuis'.

2.2 Juridische regeling

2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' en de bijbehorende herzieningen van de gemeente Veere. De gemeenteraad van Veere heeft op 30 mei 2013 het bestemmingsplan "Buitengebied Veere" vastgesteld. Op 24 december 2014 heeft de Raad van State over dit bestemmingsplan uitspraak gedaan waardoor het bestemmingsplan "Buitengebied Veere" grotendeels onherroepelijk is geworden. In het plan '1e herziening Buitengebied Veere', vastgesteld door de gemeenteraad op 2 februari 2017, zijn de vernietigde plandelen gerepareerd, andere correcties in het plan doorgevoerd alsmede nog enkele tussentijdse ontwikkelingen meegenomen. In het plan '2e herziening Buitengebied Veere' vastgesteld op 20 april 2017 zijn enkele wijzigingen betreffende het perceel aan de Grijskerkseweg 2 te Oostkapelle doorgevoerd. Daarnaast zijn sinds de vaststelling van "Buitengebied Veere" een aantal wijzigingsplannen, een uitwerkingsplan en omgevingsvergunningen vastgesteld binnen het plangebied.

De gronden zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd voor 'Wonen' (zie afbeelding 4) met de functiaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. Daarnaast is op basis van de 3e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' (d.d. 17 juli 2017) ook de mogelijkheid voor kleinschalig kamperen met een maximum van 15 standplaatsen.



Afbeelding 4 | Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: Juust)

Op basis van het bestemmingsplan is het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf ('Domburgs zomerhuis') rechtstreeks toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw ten minste 22 m² en ten hoogste 60 m²; vakantiewoning 'De Vlier' (17A) heeft een oppervlakte van ongeveer 58 m².
- op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is; Er is een woning aanwezig en toelaatbaar.
- per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan; Hiervoor wordt de vakantiewoning 'De Vlier' gebruikt.
- de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 20.2.2 is bepaald; De goot- en bouwhoogte van de vakantiewoning 'De Vlier' is kleiner dan 6 meter respectievelijk 10 meter.

- e. *op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;* Er is een parkeerterrein op eigen terrein gelegen.
- f. *verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;* De woning is permanent bewoond.
- g. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.* Er is alleen sprake van ander gebruik. Een recreatiewoning is minder gevoelig dan een reguliere woonfunctie. De gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen agrarisch bedrijf blijven hetzelfde als in de huidige situatie. Het gebruiken van de overige bestaande gebouwen voor vakantiewoningen is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). 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.

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Accommodaties voor recreatie/leisure zijn functies die kunnen worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Door de aard en omvang in relatie tot de omgeving is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (ruimtebeslag is kleiner dan 500 m²). Al zou dat wel het geval zijn dan was er geen sprake van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling. Er is geen nieuw beslag op de ruimte. De bestaande situatie blijft gehandhaafd en er wordt niets gebouwd. Het nieuwe ruimtelijk kader maakt niet meer mogelijk dan er op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is.

De ontwikkeling past binnen het rijksbeleid.

Ontwerp-Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, provincies en het Rijk worden verplicht om een omgevingsvisie op te stellen vanuit de nieuwe Omgevingswet. Voor het Rijk is dat de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI beschrijft de langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving in Nederland. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de ontwerp-Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Omdat de NOVI in werking treedt voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, neemt de NOVI beleidsdocumenten over of vervangt deze (deels). De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) gaat op in de NOVI. De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt.

Het ontwerp heeft van 20 augustus tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegen. De verwachting is dat er begin 2020 een definitieve versie ligt. De (ontwerp) NOVI kent in ieder geval 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018- en omgevingsverordening Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het

gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu.

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang. Er zijn in de omgevingsverordening specifieke regels opgenomen die dit plan raken, namelijk onder 'verblijfsrecreatie'.

Nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie (bijvoorbeeld zomerhuisterreinen, hotels, recreatieve appartementen, kampeertreinen) is in principe mogelijk binnen de begrenzing van de Zeeuwse badplaatsen. Het provinciaal beleid is namelijk onder andere gericht op het borgen en versterken van de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve sector in samenhang met de omliggende natuur- en landschapswaarden. Doel is de Zeeuwse Kwaliteitskust te beschermen, versterken en waar nodig herstellen.

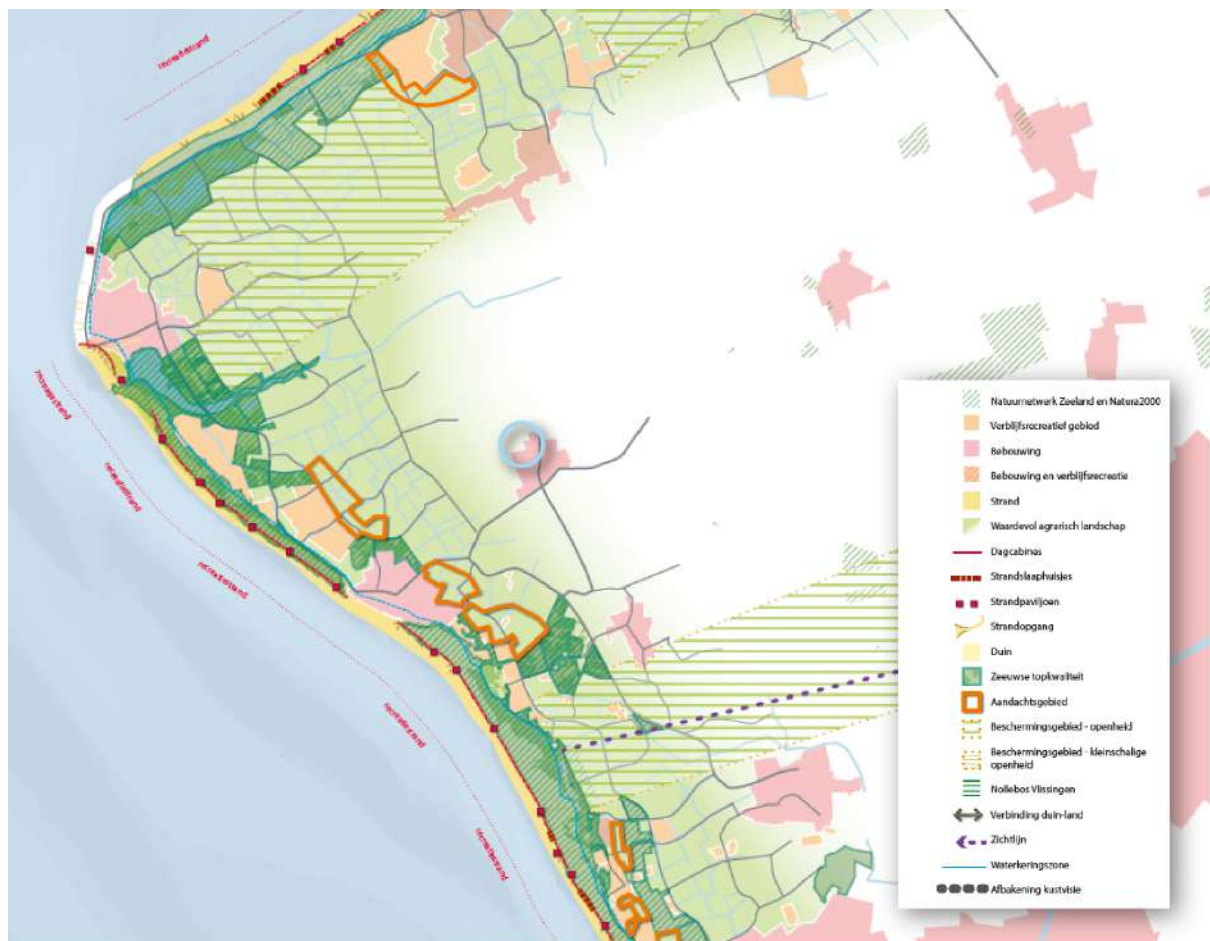
De verblijfsrecreatie buiten de kustzone vraagt in de toekomst een kwaliteitsverbetering en productinnovatie en -differentiatie. Nieuwvestiging is mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied en in aandachtsgebieden. Voor bestaande recreatiebedrijven ligt de focus op kwaliteitsverbetering, productinnovatie en -differentiatie. Uitbreiding in eenheden en/of oppervlakte van de bestaande verblijfsrecreatiebedrijven binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied is mogelijk indien deze voldoet aan het 'Ontwikkeldkader' van de kustvisie.

Zeeuwse kustvisie (2017)

De Zeeuwse kust is van groot belang voor Zeeland én Nederland vanwege het behoud en de versterking van de waterveiligheid en natuurwaarden, het Zeeuwse DNA in landschap en erfgoed, alsmede de economie en werkgelegenheid. Om de beoogde Zeeuwse Kwaliteitskust dichterbij te brengen wordt ingezet op een tweezijdige ontwikkelingsstrategie:

- Beschermen, versterken en beleven van bestaande kwaliteiten (natuur en landschap, (verblijfs)recreatie, water/strand en infrastructuur);
- Gebiedsgericht ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten.

Het plangebied, liggend in Meliskerke, ligt buiten de kustzone (zie afbeelding 5). Voor verblijfsrecreatie buiten de kustzone geldt dat in het bestemmingsplan een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein in principe alleen is toegelaten in bestaand stedelijk gebied. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een extra voorwaarde: ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 5 | Uitsnede Zeeuwse Kustvisiekaart Walcheren (bron: Provincie Zeeland, bewerking: Juust)

Het ontwikkelkader voor uitbreiding van verblijfsrecreatierrein buiten de kustzone gaat in op een viertal voorwaarden: (A) ruimtelijke kwaliteit, (B) economische haalbaarheid, (C) markt en onderscheidend vermogen van het concept en (D) sociaal maatschappelijke bijdrage.

A: Alhoewel het plangebied in het buitengebied is gelegen, ligt het tegen het stedelijk/bebouwd gebied aan. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande oppervlaktes en bestaande gebouwen. Daarnaast is het plangebied ruim ingericht met voldoende mogelijkheden voor parkeren. Bovendien is het plangebied voorzien van een robuust groene erfafscheiding.

B: De vakantiewoningen zijn al in bedrijf en daaruit blijkt dat het (economisch) uitvoerbaar is. Daarnaast is er sprake van centrale bedrijfsmatige exploitatie.

C: Het is een klein vakantieverblijf met 4 vakantiehuizen en een mini-camping. De vakantiehuizen verschillen in oppervlak en zijn geschikt voor 2 tot 6 personen. Het is gelegen aan de rand van Meliskerke, net buiten de drukte van de kust, maar met het strand dichtbij.

D: De functiewijziging levert een bijdrage aan de werkgelegenheid (jaarrond-exploitaite) en is daarom van toegevoegde waarde voor de omgeving. Daarnaast een impuls voor de leefbaarheid en beleving van Meliskerke.

Het provinciaal beleid staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Veere 2025

Op 13 september 2012 heeft de gemeente Veere de structuurvisie 'Veere 2025' vastgesteld. In deze visie zijn de

uitgangspunten opgenomen die de gemeente Veere wil hanteren om de beleidsdoelen in 2025 te halen. Voor dit plan geldt het thema 'Economie' en dan specifiek 'Toerisme en recreatie'.

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

De functiewijziging van de bestaande gebouwen naar vakantiehuizen vindt plaats bij de bestaande mini-camping. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik doordat bestaande oppervlaktes worden benut en er geen uitbreiding plaatsvindt. Voor de vakantiewoningen geldt dat er een jaarrond-exploitatie is.

Bestemmingsplan Buitengebied Veere

In het bestemmingsplan is de beleidsvisie voor het buitengebied opgenomen. In het thema 'recreatie en toerisme' is het concept 'Domburgs zomerhuis' beschreven. Het beleid van de gemeente Veere is erop gericht verblijfsrecreatie ruimte te bieden. Vanuit dat beleid is geregeld dat verblijfsrecreatie is toegestaan bij agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen in een bijgebouw. Dit bijgebouw kan als zomerhuis gebruikt worden. De term Domburgs zomerhuis komt eruit voort dat in de kern van Domburg een dergelijke regeling voor zomerhuizen het eerst bestond. Het gebruik van een aan- en uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is, onder voorwaarden, rechtstreeks mogelijk.

Het gemeentelijk beleid staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt diverse wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe Nederland omgaat met roerend cultureel erfgoed, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt.

Over het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie - 3'. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht zodra een bouwplan betrekking heeft op een te verstoren oppervlak van minimaal 500 m² en dieper reikt dan 40 centimeter. Er is in dit plan geen sprake van het uitvoeren van bouwwerkzaamheden, maar alleen sprake van een functiewijziging. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Cultuurhistorie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen waaronder de Monumentenwet 1988. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden of monumenten rekening is gehouden.

In de Structuurvisie Cultuurhistorie 2015 van de gemeente Veere staat beschreven hoe de gemeente wil omgaan met de aanwezige cultuurhistorie op haar grondgebied. Voor het plangebied geldt dat de cultuurhistorische waardering hoog is, met een cultuurlandschap van 'Oudland' en 'Kreekruggen'. Er zijn echter geen cultuurhistorische waardevolle objecten in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig, waarmee in het plan rekening moet of kan worden gehouden. Bovendien gaat het om een functiewijziging en zijn de ingrepen beperkt.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

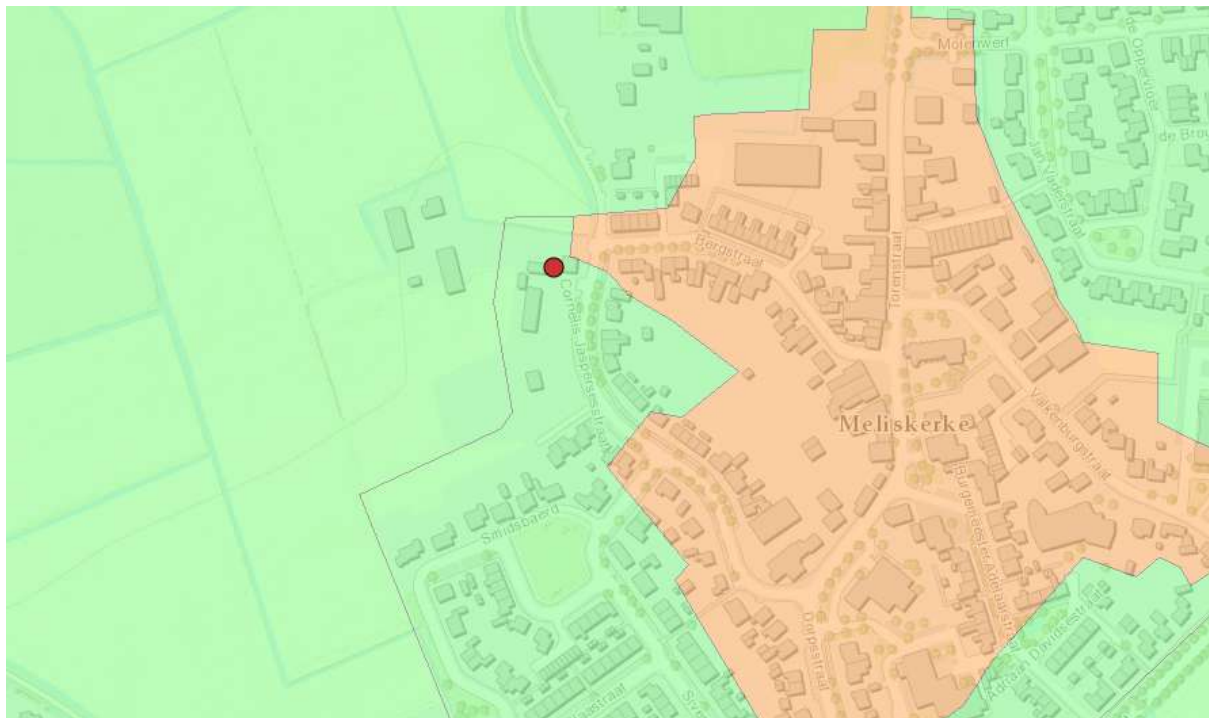
Een recreatiewoning is in principe geen gevoelige functie. Daarentegen kan elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende een langere tijd personen zullen verblijven als (geluid)gevoelig worden gezien.

Op ongeveer een afstand van 25 meter ligt een akker- en tuinbouwbedrijf. Op basis van de brochure "Bedrijven milieuzonering" van de VNG geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter (rustige woonwijk). In dit geval is sprake van gemengd gebied in de nabijheid van een agrarisch bedrijf, en de ligging grenzend aan het bestaand stedelijk gebied met bepaalde voorzieningen in de buurt. Bovendien wordt er binnen het plangebied al gewoond en is er een mini-camping aanwezig. De richtafstand van 30 meter kan in dit geval, volgens de brochure, met één afstandsstap worden verlaagd. De richtafstand is dan 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

4.4 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

De bestemming 'Wonen' wordt niet gewijzigd. Er wordt ook geen gevoeligere functie mogelijk gemaakt. Er is alleen sprake van een functiewijziging. Het plangebied heeft de bodemfunctieklasse 'Achtergrondwaarde' (zie afbeelding 6). Dit betekent dat het plangebied niet verdacht is voor verontreiniging.



Afbeelding 6 | Uitsnede Geoloktet: Zeeuws bodemvenster (bron: Provincie Zeeland)

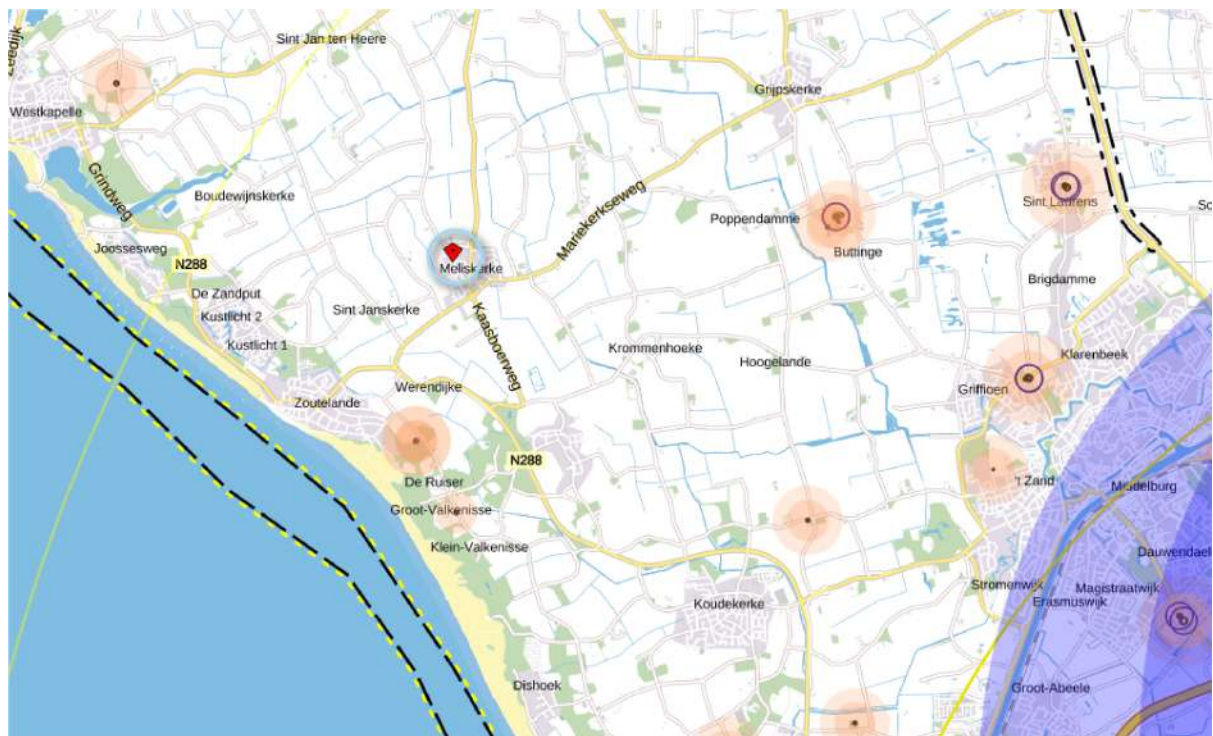
De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit is geschikt voor de gewenste functiewijziging. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving.

In het kader van externe veiligheid zijn recreatiewoningen beperkt kwetsbare objecten (gevoelige functie). Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting. In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid (Bevi). In de nabijheid van het plangebied zijn ook geen transportroutes gevaarlijke stoffen over weg, spoor en buisleidingen gelegen. Op ruim 2,5 kilometer afstand van het plangebied ligt een transportroute gevaarlijke stoffen over het water. Het gaat om de transportroute op de Westerschelde.

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 18 kilometer van de kerncentrale Borsele. Het valt daarmee binnen de schuilzone (zie afbeelding 7).



Afbeelding 7 | Uitsnede Risicokaart (bron: Risicokaart.nl, bewerking Juust)

Voor deze (derde) zone, de "schuilzone" (met een straal van 20 kilometer), luidt de opdracht: ramen en deuren sluiten zodra er zich een ramp voordoet.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï.

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Recreatiewoningen zijn volgens de Wet geluidhinder niet geluidgevoelig. Wel dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Het plangebied ligt aan de rand van Meliskerke met veelal woningen in de omgeving en op redelijke afstand een agrarisch bedrijf. Het plangebied is ontsloten aan de Cornelis Jaspersesstraat waar een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Akoestisch onderzoek is daardoor niet nodig.

Er is sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Dit aspect staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.7 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Gezien de aard en omvang en er alleen sprake is van een functiewijziging draagt het 'niet in betekende mate' bij aan luchtverontreiniging.

4.9 Natuur

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet worden onderzocht of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

Gebiedsbescherming

Op ongeveer 2,5 kilometer ligt het Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' en op 5,5 kilometer afstand ligt het Natura 2000-gebied 'Vlakte van de Raan'. Omdat er alleen sprake is van een functiewijziging en geen sloop- en bouwactiviteiten zijn er geen significant negatieve effecten te verwachten.

Soortenbescherming

Er zijn geen bomen en andere opgaande beplanting aanwezig die in het kader van de ontwikkeling moeten worden gekapt. Daarnaast zijn er ook geen sloopwerkzaamheden. Het is daarom niet aannemelijk dat er met deze ontwikkeling natuurwaarden worden geschaad. Een nader onderzoek naar natuurwaarden is voor deze locatie niet benodigd.

4.10 Niet gesprongen explosieven

Het plangebied ligt niet in een risicogebied voor 'niet-gesprongen explosieven'. Dit aspect heeft geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Een goede ontsluiting en voldoende parkeerfaciliteiten zijn belangrijk voor een goed functionerende ontwikkeling. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het plan op de verkeerssituatie in de omgeving, de verkeersgeneratie, de ontsluiting en de wijze waarop voldoende parkeergelegenheid in het plan is gewaarborgd.

Op dit moment is er binnen het plangebied een parkeerterrein met ongeveer 23 parkeerplaatsen aanwezig (geen vakken). Op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is het parkeercijfer bepaald. Er is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

	Parkeercijfer (min-max)	Max. aantal parkeerplaatsen	Verkeersgeneratie (min-max)	Verkeersgeneratie per etmaal
<i>Koop, huis, vrijstaand</i>	1,9 - 2,7 per woning	2,7	7,8 - 8,6	8,6
<i>Camping (kampeerterrein)</i>	1,1 - 1,3 per standplaats	19,5	0,4 - 0,4	6
<i>Bungalowpark (huisjescomplex)</i>	1,6 - 1,8 per bungalow	7,2	2,1 - 2,3	9,2

Voor de bestaande woning zijn maximaal 2,7 parkeerplaatsen nodig. Voor de camping tussen de 16,5 en 19,5 en de (4) vakantiewoningen/bungalows tussen de 6,4 en 7,2. Uitgaande van het maximaal aantal parkeerplaatsen zijn er afgerond 30 parkeerplaatsen nodig en minimaal 24 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is genoeg ruimte om in deze behoefte te voorzien.

Op basis van alle functies in het gehele plangebied is de maximale verkeersgeneratie afgerond 24 motorvoertuigen per etmaal. In deze berekening is de verkeersgeneratie van de vakantiewoningen meegenomen. De (extra) verkeersgeneratie van 9,2 motorvoertuigen per etmaal is voor een erftoegangsweg (binnen de bebouwde kom), zoals de Cornelis Jaspersstraat, verwaarloosbaar.

4.12 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

In het plan wordt geen nieuw bouwwerk gerealiseerd. Er is geen sprake van extra verhard oppervlak.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan ligt niet in de nabijheid van een waterkering en heeft hiervoor geen gevolgen.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Er is sprake van functiewijziging en er zijn geen sloop- en bouwactiviteiten. Het buitenterrein is grotendeels onverhard (grind en gras). Compensatie is niet aan de orde.
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen 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 overstorten.	Hemel- en afvalwater wordt afgekoppeld volgens de huidige situatie. De aansluitingen van de gebouwen wijzigen niet.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Het plan heeft geen invloed op grondwaterkwantiteit en verdroging. Er is geen sprake van onttrekking van grondwater.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plan heeft geen invloed op de grondwaterkwaliteit. Er worden geen producten of materialen gebruikt die een nadelige invloed kunnen hebben op het grondwater.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast is er alleen sprake van functiewijziging.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is geen gevaar voor de volksgezondheid, aangezien er geen sprake is van open water.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er worden vinden geen activiteiten plaats die bodemdaling veroorzaken.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Ter plaatste zijn geen natuurwaarden en is geen natte natuur aanwezig.

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Niet van toepassing.
<i>Anderer belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen objecten van het waterschap aanwezig waarop het plan invloed heeft.
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen? * na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer? *na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).	Niet van toepassing.

4.13 Milieu Effect Rapportage

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht.

In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r..

De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld. De grondslag hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In Bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage zijn activiteiten opgenomen waarvoor een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling moeten worden uitgevoerd. Onder D.10 is de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones en permanente kampeer- en caravanterreinen' opgenomen. Gezien de aard en omvang van dit project (functiewijziging) is er in dit hoofdstuk niet nadrukkelijk ingegaan op de criteria. De kenmerken van het project en de beoordeling van verschillende omgevings- en milieuaspecten zijn in de vorige paragrafen uitvoerig aan bod gekomen.

4.14 Conclusie

De milieu- omgevingsaspecten ten aanzien van het dit plan zijn onderzocht en hierboven toegelicht. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.



Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • info@juust.nl

juust.nl