

Wijzigingsplan Westhovenseweg 7 Oostkapelle



Toelichting

Identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0189BPWesthov7Oos-VG01

Planstatus:

Vastgesteld

Datum:

12 april 2022

Versie:

-

Auteur:

Arnoud de Looff

B&RO Advies

Copyright © 2022

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende plannen	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Bestaande en gewenste situatie	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Gewenste situatie	7
3. Beleidskader	8
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten	9
4.1 Inleiding	9
4.2 Archeologie	9
4.3 Bedrijven en Milieuzonering	9
4.4 Bodemkwaliteit	11
4.5 Externe veiligheid	12
4.5.1 Algemeen	12
4.5.2 Inrichtingen	12
4.5.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen	12
4.5.4 Buisleidingen	12
4.5.5 Risicokaart	12
4.6 Natuur	14
4.6.1 Flora en Fauna	14
4.6.2 Stikstof	14
4.7 Geluid wegverkeerslawaaï	15
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Water	17
4.10 Kabels en Leidingen	19
5. Juridisch kader	20
5.1 Algemeen	20
5.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden	20
5.3 Verbeelding	20
5.4 Planregels	20
6. Regels wijzigingsplan	22
7. Uitvoerbaarheid	24

7.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	24
7.1.1 Procedurele kosten	24
7.1.2 Economische uitvoerbaarheid	24
8. Procedure	25
8.1 De te volgen procedure	25
8.2 Het vooroverleg met instanties	25
8.3 Uitkomsten vooroverleg	25
8.4 Ontwerp	25
8.5 Vaststelling wijzigingsplan	26
Bijlagen	27
Bijlage 1	Foto's bestaande situatie
Bijlage 2	Bestaande situatie
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Verbeelding

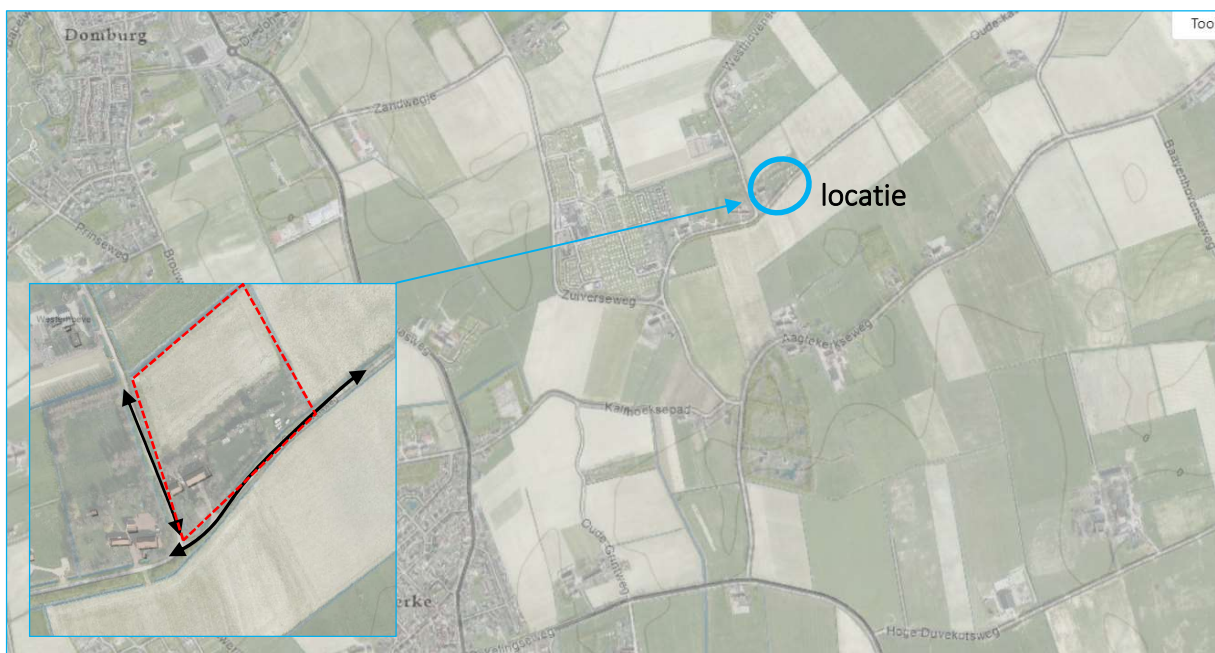
1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Westhovenseweg 7 te Oostkapelle ligt de boerderij genaamd 'De Visserhof'. Aanwezig zijn een aantal schuren, de voormalige bedrijfswoning, kippenhok en een minicamping met 15 standplaatsen met daarbij een sanitair gebouw. De boerderij is recentelijk verkocht. De nieuwe eigenaar is geen agrariër en is ook niet voornemens een agrarische bedrijfsvoering starten. De bestemming is om die reden achterhaald. De bestemming 'Agrarische met waarden-landschapswaarden' dient te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf' met behoud van de aanwezig minicamping.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

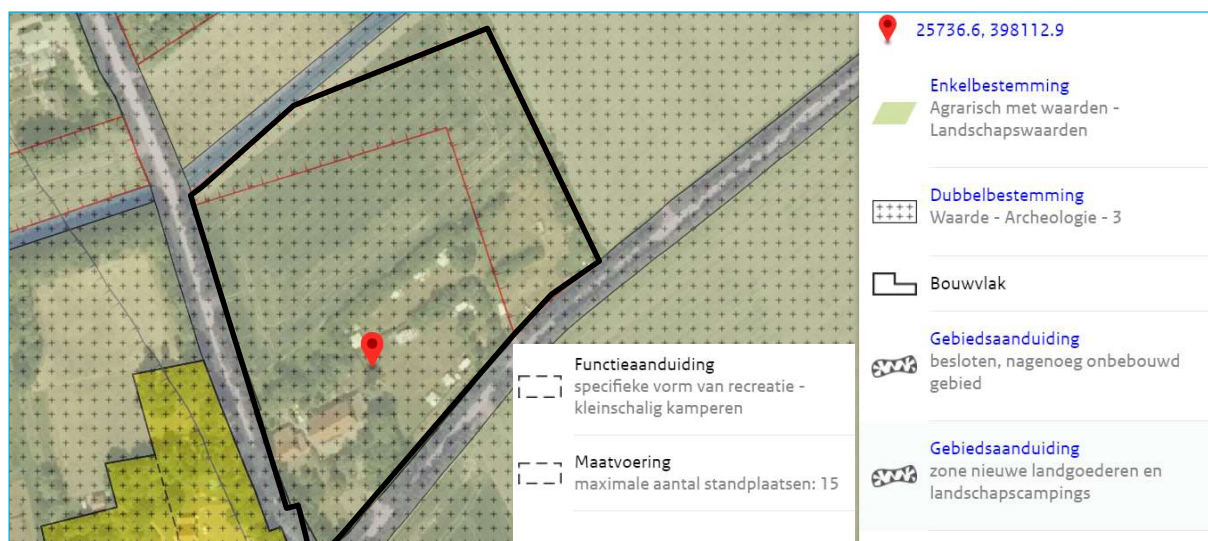
De locatie ligt westelijk gelegen van Aagtekerke en Domburg op noordelijk deel van Walcheren. Zie afbeelding 1. Het perceel is aan twee zijden ingesloten door de wegen Westhovenseweg en Oude Kavelsweg. De woning staat vrij op het perceel en heeft zijn adres aan de Westhovenseweg. Het perceel is via een Westhovenseweg en via de Oude Kavelsweg te bereiken. De minicamping is alleen via de Oude Kavelsweg te bereiken. Aan de noordzijde van het perceel ligt akkerland dat bij het perceel hoort. De bereikbaarheid is goed. Het plangebied is rood omkaderd.



Afbeelding 1, locatie (bron: Provincie Zeeland)

1.3 Vigerende plannen

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Veere en de daarop gebaseerde herzieningen. Dit plan vormt het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden. De locatie heeft de enkel bestemming 'Agrarisch met waarden-landschapswaarden'. Het bouwvlak is zwart omkaderd. Zie afbeelding 2 voor een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan. Omdat de toekomstige bewoners geen agrariërs zijn en ook geen agrarische activiteiten willen opstarten, zal de bestemming gewijzigd moeten worden naar de bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf' met behoud van de minicamping.



Afbeelding 2, locatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van het wijzigingsplan wordt de bestaande situatie en gewenste situatie omschreven. Hoofdstuk drie gaat in op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komt in hoofdstuk vier de ruimtelijke omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk vijf komt het juridische besluitvormingstraject aanbod. In hoofdstuk 6 wordt in gegaan op de regels van het wijzigingsplan. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid en wordt afgesloten met hoofdstuk acht waarin de procedure aanbod komt.

2. Bestaande en gewenste situatie

2.1 Bestaande situatie

Op het ongeschonden erf met nog een bestemmingsplanmatige agrarische functie en minicamping met landschapstuin staan een woonhuis en een schuur, beide met een zadeldak met rode pannen met de noklijn evenwijdig aan de Oude Kavelsweg. Het erf is gelegen in een bocht, gescheiden van de weg d.m.v. een sloot en een bomenrij. Het woonhuis van ca. 1920-1940 is opgetrokken uit baksteen met gevelankers, de raamindeling is oorspronkelijk met groene deuren. De staat is redelijk authentiek. Enkele meters vanaf het woonhuis staat een schuur uit de overgang 19^e/20^{ste} eeuw. Het zadeldak heeft bewerkte windveren, de gevels zijn van baksteen met groene deuren. De schuur heeft een dwarse deel met een stalen roldeur en is redelijk authentiek. Aan de achterzijde van de schuur is een schuur aangebouwd en voorzien van een lessenaarsdak. Het dak is van asbest platen. De bouwkundige staat is goed maar er is echter sprake van achterstallig onderhoud. Zie bijlage 1 voor de foto's van de bestaande situatie

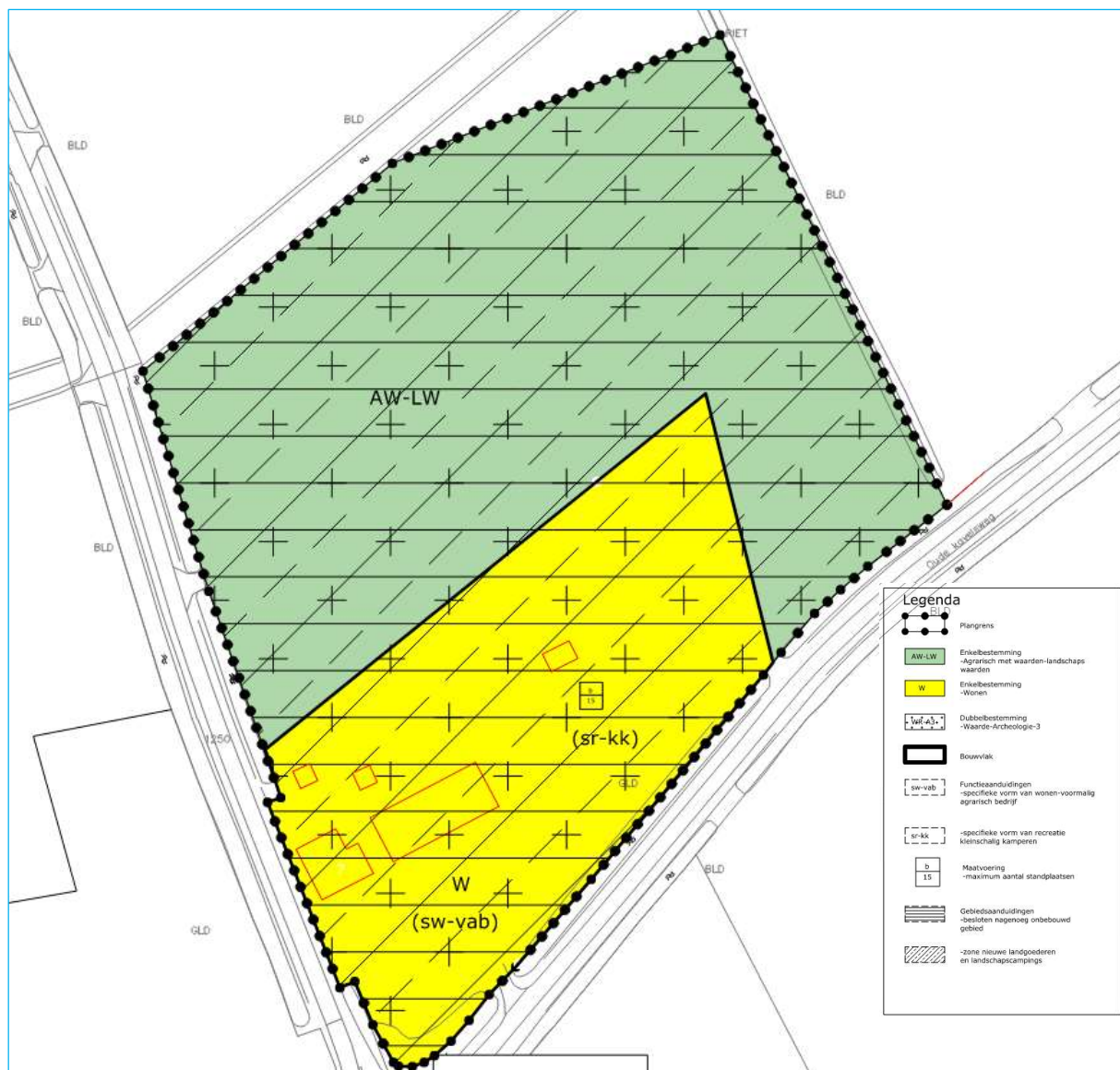
Tevens is er een minicamping aanwezig. De minicamping is landschappelijke ingepast en omzoomd met 5m brede streekeigen beplanting zoals Zeeuwse struweel. De inplanting is op grond van de oude regelgeving gebaseerd en als zodanig vergund. De minicamping heeft 15 standplaatsen. Er zijn geen permanente standplaatsen aanwezig. De huidige inplanting blijft behouden. In het midden van de camping staat een sanitair gebouw met een oppervlakte van 25m². De huidige minicamping wordt niet gewijzigd. Zie afbeelding 3 voor de bestaande situatie. Deze is in A3-formaat als bijlage 2 aan dit wijzigingsplan toegevoegd.



Afbeelding 3 bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

De wens is om de huidige bestemming om te zetten naar de bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' met behoud van de minicamping. Zie afbeelding 4 voor de planologisch gewenste situatie. De nieuwe eigenaar heeft aansluitend daaraan de wens om de woning en grote schuur op te knappen en de schuur te verbinden met de woning. Een vooroverleg hiervoor is ingediend. Na wijziging van het bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' met bijbehorende regels van toepassing. Op grond van het bestemmingsplan is een woning met een maximale inhoud van 750m³ toegestaan. Op grond van de regels is het toegestaan om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf': de huisvesting van personen in de bebouwing behorende bij een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij één woning is toegestaan.



Afbeelding 4 planologisch gewenste situatie

3. Beleidskader

In het bestemmingsplan is onder artikel 4.7.9 de Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging opgenomen.

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

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

Met de wijziging van de bestemming blijft het aantal woningen gelijk. De huidige bedrijfswoning en perceel wordt aangewend voor woondoeleinden. Voldaan wordt aan aanhef a.

Aan de hand van het volgende hoofdstuk wordt gemotiveerd dat ook wordt voldaan aan aanhef c en er geen belemmeringen zijn om de wijzigingsprocedure op te starten.

4. Ruimtelijke omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Archeologie

De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3-'. De wijziging betreft geen feitelijke bouw- of sloopactiviteiten. Toetsing aan de regels is dan ook niet nodig. De bestemming archeologie blijft na wijziging van het bestemmingsplan van toepassing. De regels voor ten aanzien van grondroerende werkzaamheden blijven van toepassing.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

Bij een wijziging van de bestemming of het toevoegen van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Het besluit geluidhinder (Bgh) wijst volgens art. 1 Wgh een 'woning' aan als geluidsgevoelig object.

In de nabijheid van het plangebied liggen enkele woonbestemming en agrarische bestemmingen. Deze liggen aan de Westhovenseweg 4 en 5 en op beide is een akkerlandbouw bedrijf met minicamping gevestigd. Voor woningen onderling is geen richtafstand bepaald.

De richtafstanden t.o.v. van de agrarische bedrijf(SBI-Code 2008- 01-011,012 en 013) zijn:

- 1) geur = 10m
- 2) stof = 10m
- 3) geluid = 30m
- 4) gevaar = 10m

Naast de richtafstanden dient ook rekening te worden gehouden met de richtafstand ten opzichten van minicampings. De gemeente hanteert voor 50m. In afbeelding 5, op de volgende pagina is de afstand van de toekomstige bestemming 'wonen' en de agrarische bestemmingen weergegeven. De kortste afstand tussen deze bestemmingen is voor Westhovenseweg 4 80m en voor Westhovenseweg 5 is dat 130m.

De minicamping aan de Westhovenseweg 4 ligt op nog een grotere afstand en de afstand tussen de minicamping aan de Westhovenseweg 5 is 130m.



Afbeelding 5 afstanden tov agrarische bouwvlakken

Conclusie

Op basis van het voorgaande, kan geconcludeerd worden dat de bestemmingswijziging, van het perceel Westhovenseweg 7, ten opzichte van de omliggende bedrijven geen negatieve invloed heeft. Dit is ook andersom. Er wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- werk en leefklimaat.

4.4 Bodemkwaliteit

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

Conclusie

Door MCG Zuidwest is een bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie. Wel wordt aanbevolen om het op het maaiveld aanwezig asbestverdacht materiaal in de zone direct ten noorden van de schuur te verwijderen middels handpicking. Inmiddels is de asbestmelding voor het opschonen van het terrein ingediend en zodra hier akkoord op wordt gegeven wordt het aanwezige asbest gesaneerd. Zie bijlage 3 voor het bodemrapport

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

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

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

4.5.2 Inrichtingen

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

4.5.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen

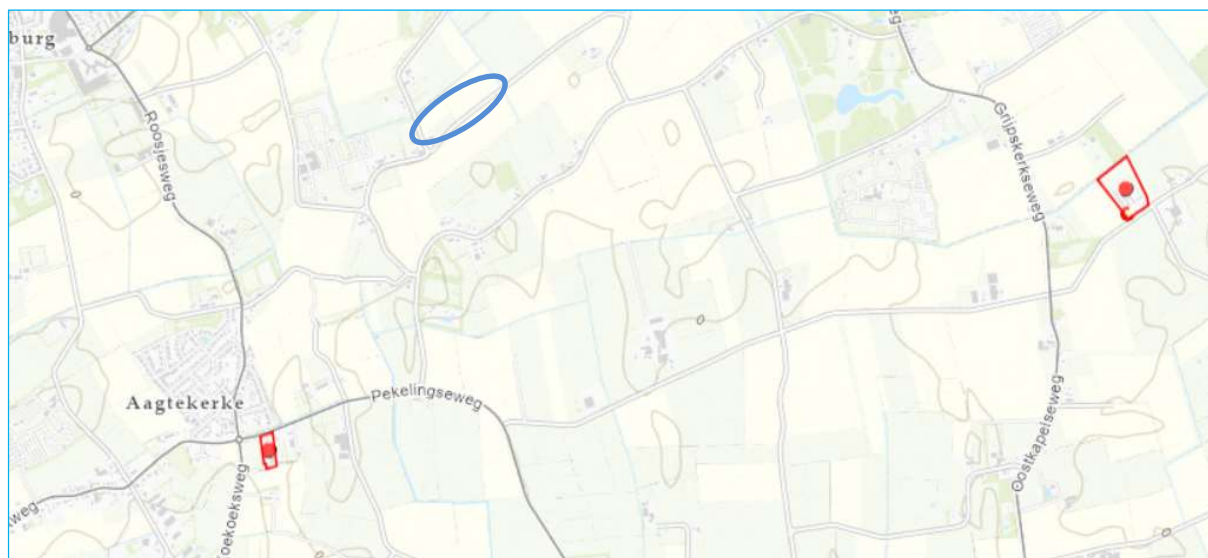
Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van de Westerschelde waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.5.4 Buisleidingen

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

4.5.5 Risicokaart

Een andere instrument bij het onderzoeken naar de externe veiligheid is de risicokaart van Nederland. De Risicokaart geeft informatie over risicosituaties, zoals die zijn vastgelegd in de Regeling provinciale Risicokaart. Uit onderzoek blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jr) van een inrichting.



Afbeelding 6 Plaatsgebonden risicocontouren (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via het spoor, de weg, het water of een buisleiding). Het plangebied ligt niet binnen een PR-contouren. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de wijziging van de bestemming.

4.6 Natuur

4.6.1 Flora en Fauna

De Wet natuurbescherming vervangt sinds 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

In de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen. Ten opzichte van de voorgaande wetten wijzigen verboden activiteiten nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat van tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.

Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan betreft een puur juridische wijziging van het bestemmingsplan naar het feitelijke toekomstige gebruik van het perceel. Met de wijziging gaan geen sloopwerkzaamheden gepaard. Met de wijziging van het bestemmingsplan krijgt het perceel de bestemming 'Wonen'. De huidige bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning en de opstallen staan te dienen van de woonbestemming. De locatie is ook niet gelegen in of nabij een beschermd natuurgebied, zoals de EHS of Natura 2000.

De beoogde wijziging zal niet leiden tot nadelige gevolgen voor de Flora en Fauna. Een nader onderzoek is dan ook niet nodig. Indien sloopwerkzaamheden plaatsvinden zal onderzocht worden of er aanwezige flora en fauna is.

4.6.2 Stikstof

Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de haalbaarheid van een plan, is het opstellen van een stikstofberekening noodzakelijk. Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw- sloop en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de 'bouwvrijstelling'. Dit betekent in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt.

Het is niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies op de lokale effecten te toetsen. In het geval van bouw, sloop en eenmalige aanleg is duidelijk dat het altijd om een tijdelijke activiteit gaat. Op tijdstip X is het bouwwerk immers gereed, gesloopt of aangelegd.

Conclusie

In de huidige situatie is een woning aanwezig. In de huidige situatie is een agrarisch bedrijf op het perceel toegestaan. Echter wordt de agrarische bedrijfsvoering gestopt en zal deze ook niet meer worden opgestart. Om die reden is het wijzigingsplan opgesteld. Feitelijk zal er dus veel minder stikstof geproduceerd worden omdat het perceel en de gebouwen niet meer een agrarische functie hebben en als zodanig worden gebruikt. Om die reden is het opstellen van een stikstofberekening overbodig.

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

4.7 Geluid wegverkeerslawaaï

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

In dit geval gaat het om een wijziging van het bestemmingsplan met als doel de bestemming in 'Wonen' te wijzigen.

Conclusie

Het perceel ligt aan de wegen Westhovenseweg en Oude Kavelsweg. In noordelijke richting heeft de Westhovenseweg een verhard oppervlak van beton en de Oude Kavelsweg heeft asfalt als verharding. De is uitgevoerd als een dichte asfaltweg.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Gesteld kan worden dat er aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt voldaan.

4.8 Luchtkwaliteit

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

Conclusie

Met een wijziging van de bestemming van het perceel van de 'Agrarische met waarden-landschapswaarden' naar 'Wonen' met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf' ontstaat er geen stikstof uitstoot. Deze zal feitelijk alleen maar afnemen omdat er plaatse geen agrarische activiteiten meer mogen worden uitgevoerd.

Dit betekent dat voor de wijziging van het bestemmingsplan geen Natuurwet-beschermingsvergunning van de Provincie Zeeland is vereist.

4.9 Water

Omdat de rol van het waterschap in het voorliggende plangebied zeer beperkt is, wordt hieronder kort ingegaan op het Waterbeheerplan 2016-2021 (d.d. 19 november 2015) van Waterschap Scheldestromen. In dit waterbeheerplan staat hoe het Waterschap Scheldestromen het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. In het Waterbeheerplan zijn de hoofdlijnen van beleid op het gebied van watersystemen en afval waterketen kort en bondig beschreven. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Beleidsnota Watersystemen en de Beleidsnota Afvalwaterketen.

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

Om duidelijkheid te verschaffen is hieronder de Watertoetstabel ingevuld weergegeven.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of secundaire waterkering. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de waterveiligheid ter plaatse.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	Er is geen sprake van een bouwactiviteit. Watercompenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Aansluitingen ed blijven na wijziging gehandhaafd.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	Er vinden geen wijzigingen plaats.
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het hemelwater is aangesloten op de bestaande riolering die uitloopt op de sloot.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Geen consequenties voor de volksgezondheid
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied is niet onderhevig aan zettingen. In de toekomst zijn geen bodemdalingen te verwachten.
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er zijn geen problemen te verwachten. Er wijzigt namelijk niets.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Het grondwater gaat niet achteruit in kwaliteit. Er wijzigt namelijk niets.

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	Er is geen sprake van verdroging omdat de situatie niet wijzigt.
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De wijziging zorgt niet voor (negatieve) effecten op eventuele in de nabije omgeving aanwezige natte natuur.
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	Niet van toepassing.
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	De bestaande inrit blijft gehandhaafd.

Conclusie

De feitelijke situatie wijzigt met een bestemmingswijziging niet en vormt daarom geen belemmering voor de eigendommen van de waterbeheerder.

4.10 Kabels en Leidingen

In de bestaande situatie is de voormalige bedrijfswoning en zijn andere gebouwen aangesloten op gas, water en elektra. Ten aanzien van planologische relevante leidingen blijkt dat er geen leidingen in de buurt liggen. De wijziging van het bestemmingsplan vormt dan ook geen belemmering voor kabels en leidingen.

5. Juridisch kader

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen de juridische aspecten van het plan aan bod. Omdat de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende plan het vertrekpunt zijn voor het opstellen van dit wijzigingsplan, worden deze eerst getoetst. Vervolgens wordt toegelicht op welke wijze de bestemming wordt vastgelegd en hoe daarbij de relatie met de regels uit het vigerende plan wordt gelegd.

5.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

In het bestemmingsplan is onder artikel 4.7.9 de Wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' na bedrijfsbeëindiging opgenomen.

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

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

Met de wijziging van de bestemming blijft het aantal woningen gelijk. De huidige bedrijfswoning en perceel wordt aangewend voor woondoeleinden. Voldaan wordt aan aanhef a.

Aan de hand van de conclusies uit het voorgaande hoofdstuk is gemotiveerd dat ook wordt voldaan aan aanhef c en er geen belemmeringen zijn om de wijzigingsprocedure op te starten.

5.3 Verbeelding

In het voorliggende plan is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' met de daarop volgende relevante herzieningen. Daarnaast voldoen het voorliggende plan en de verbeelding aan SVBP2012, de geldende wettelijke standaard. Het wijzigingsgebied wordt bestemd als 'Wonen' met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. De verbeelding is in bijlage 4 weergegeven.

5.4 Planregels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Westhovenseweg 7 Oostkapelle'. Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' zijn de herzieningen eveneens van toepassing (voor zover Westhovenseweg 7 Oostkapelle) daarin is opgenomen of de van toepassing zijnde regels in algemene zin zijn aangepast):

Buitengebied Veere en de 1^e herziening Buitengebied Veere t/m 5^e herziening Buitengebied Veere.

Met artikel 2 van dit wijzigingsplan wordt het wijzigingsplan toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'. Aanvullend worden algemene regels toegevoegd die wettelijk verplicht zijn volgens SVBP2012. Het gaat om de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Beide regels worden nader toegelicht in artikel 3 respectievelijk artikel 4.

6. Regels wijzigingsplan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Bestaande regels van toepassing

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0717.0016BPBgbAp-VG01, de 1^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0085BPBgbGh-VG02, de 2^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0104BPBgbGh-VG01, de 3^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0124BPGH-VG01, de 4^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0153BPBgbH4-VG01 en de 5^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0174BPBgbH5-VG01 en bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Westhovenseweg 7 Oostkapelle'.

Artikel 2 Aanvulling op artikel 1

2.1 Aanvulling artikel 1 Begrippen lid 1.1 bestemmingsplan

Aan artikel 1 lid 1.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' wordt het volgende toegevoegd: 'en de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels met identificatienummer 'NL.IMRO.0717.0189BPWesthov7Oos-VG01'.

2.2 Plan

'Wijzigingsplan Westhovenseweg 7 Oostkapelle' van de gemeente Veere.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

7.1.1 Procedurele kosten

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

7.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De eigenaren van het perceel zijn financieel draagkrachtig genoeg om te voorzien in de kosten. De beoogde wijziging is dan ook economisch uitvoerbaar.

Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een exploitatieovereenkomst gesloten.

8. Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^{ste} ter inzage legging (ontwerpwijzigingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door burgemeester en wethouders
 - 2^{de} ter inzage legging (vastgesteld wijzigingsplan)
- d. Beroep:
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State
 - Onherroepelijk wijzigingsplan

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

8.2 Het vooroverleg met instanties

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

8.3 Uitkomsten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn er reacties binnengekomen van Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Beide hebben aangegeven in te kunnen stemmen het met de wijziging van het bestemmingsplan.

8.4 Ontwerp

Van 9 februari 2022 tot en met 22 maart 2022 heeft het ontwerp wijzigingsplan 'NL.IMRO.0717.0189BPWesthov7Oos-OW01' met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend over het ontwerpwijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8.5 Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan 'NL.IMRO.0717.0189BPWesthov7Oos-VG01' is door burgemeester en wethouders vastgesteld 12 april 2022.

Bijlagen

Bijlage 1	Foto's bestaande situatie
Bijlage 2	Bestaande situatie
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Verbeelding