

‘Wijzigingsplan Middelburgseweg 37 Gripskerke’



Toelichting

Identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0197WPMidweg37Gri-VG01

Planstatus:

Vastgesteld

Datum:

31 januari 2023

Versie:

-

Auteur:

Arnoud de Looff

B&RO Advies

Copyright © 2023

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	6
2.3 Foto's bestaande 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	20
5. Juridisch kader	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden	21
5.3 Verbeelding	21
5.4 Planregels	21
6. Regels wijzigingsplan	23

7. Uitvoerbaarheid.....	25
7.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	25
7.1.1 Procedurele kosten	25
7.1.2 Economische uitvoerbaarheid	25
8. Procedure	26
8.1 De te volgen procedure.....	26
8.2 Het vooroverleg met instanties	26
8.3 Uitkomsten vooroverleg.....	26
8.4 Ontwerp	26
8.5 Vaststelling wijzigingsplan	27
Bijlagen	28

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Verbeelding

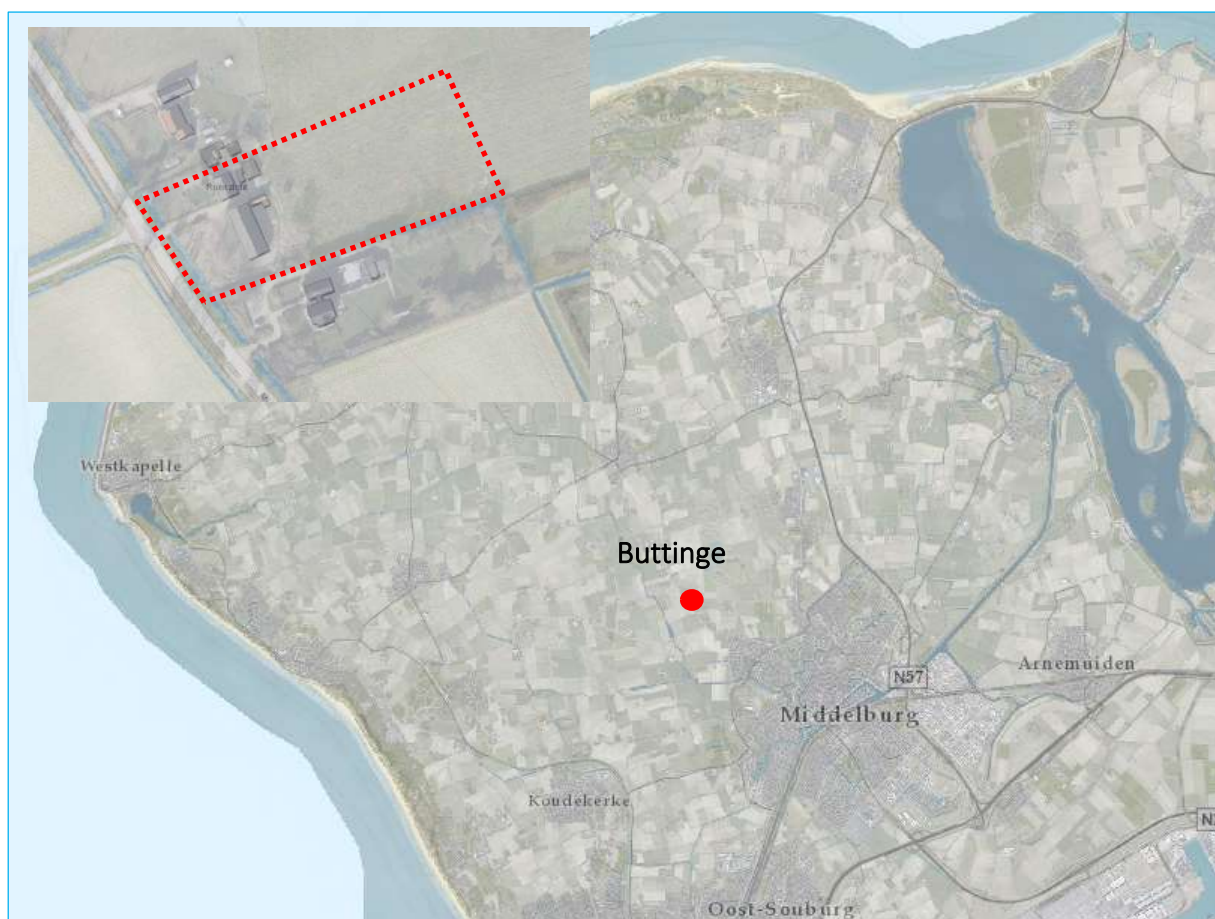
1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Middelburgseweg te Grijskerke ligt het agrarische perceel genaamd 'Ruimzicht'. De vorige eigenaren hebben ter plaatse de agrarische bedrijfsvoering gestopt. Het perceel wordt nu enkel gebruikt om te wonen. De bestemming is feitelijk achterhaald. De huidige eigenaren willen graag de bestemming gewijzigd hebben conform het huidige gebruik. Aan de hand van het wijzigingsplan wordt ruimtelijk aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het wijzigingsplan past binnen de reikwijdte van de wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veere.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie ligt centraal gelegen op Walcheren tussen het klein gehucht, genaamd Buttinge en Middelburg. Het perceel grenst aan de achterzijde aan akkerland en heeft zowel links als rechts burens. De woning en schuur zijn georiënteerd op de Middelburgseweg. De bereikbaarheid is goed. Het plangebied is rood omkaderd.



Afbeelding 1, locatie (bron: Provincie Zeeland)

1.3 Vigerende plannen

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' en de daarop volgende herzieningen van dat plan. Deze plannen vormen dan het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden. De locatie heeft de enkel bestemming 'Agrarische met waarden-Landschapswaarden'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging de bestemming onder voorwaarden te wijziging in de bestemming 'Wonen'. zie afbeelding 2 voor een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan.



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

Het perceel ligt aan de doorgaande Middelburgseweg. Het perceel is met het bouwvlak 1 ha groot. Op het perceel zijn aanwezig de voormalige bedrijfswoning, een grote schuur en drie kleinere bijgebouwen zoals een melklokaal en een tweetal bergingen. Er is sprake van een beschermde status. Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan de specifieke aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' verkregen. In het bestemmingsplan zijn verbodsregels opgenomen omtrent het wijzigen van de hoofdvorm, gevelindeling en karakteristieke elementen van de bouwwerken. Daarnaast zijn de gebouwen opgenomen als MIP gebouwen.



Afbeelding 3 locatie, (bron: Provincie Zeeland)

Het perceel heeft aan de westzijde een inrit. Vanaf de inrit is zowel de schuur als de woning en bergingen te bereiken. De inrit blijft gehandhaafd. De voorzijde is hoofdzakelijk voorzien van gras en enkele solitaire bomen. De situatie wijzigt niet. Op de volgende pagina is de situatie weergegeven met foto's.

2.2 Gewenste situatie

Het perceel werd door de vorige eigenaren al enkele jaren niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. De huidige eigenaren (zoon en schoondochter met kind) willen wel ter plaatse blijven wonen. De bestemming is feitelijk achterhaald en dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

2.3 Foto's bestaande situatie



Afbeelding 4 foto's bestaande situatie, (bron: google)

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.

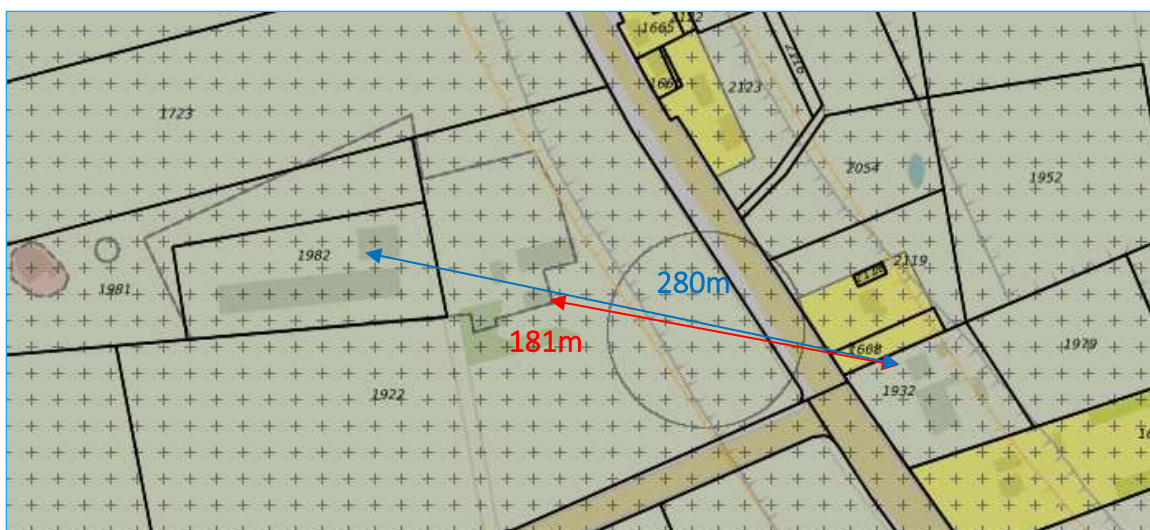
4.2 Archeologie

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 blijft na wijziging gehandhaafd.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

Bij een wijziging van het bestemming of 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-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Het besluit geluidhinder (Bgh) wijst volgens art. 1 Wgh een "woning" aan als geluidsgevoelig gebouw.

In de nabijheid van het plangebied liggen veelal woonfuncties. Voor woningen onderling is geen richtafstand bepaald. Echter ligt in noordwestelijk richting de kippenboerderij Sturm. Sturm Zeeuwse Eieren is een legpluimveebedrijf met eierpakstation. De boerderij biedt huisvesting aan 26.000 scharrelkippen. Het bedrijf doet mee aan de Maatlat Duurzame Veehouderij, zodat diervriendelijkheid, duurzaamheid, kwaliteit en milieubewustheid een vanzelfsprekendheid zijn. Het bedrijf betreft een intensieve veehouderij. Zie afbeelding 4 voor de locatie en afstanden.



Afbeelding 4 fragment bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De richtafstanden t.o.v. van het intensieve agrarische bedrijf(SBI-Code 2008- 0147-01) zijn:

- 1) geur = 200m
- 2) stof = 30m
- 3) geluid = 50m
- 4) gevaar = 0m

Uitgangspunten

In de huidige situatie is sprake van opgesplitste inrichting. Het perceel Middelburgseweg 42 behoort al vele decennia 's niet meer tot de inrichting van het intensieve agrarische bedrijf. Er is geen sprake van intensieve agrarische activiteiten op het perceel Middelburgseweg 42. Indien de intensieve veehouderij zou willen uitbreiden dan is dit formeel alleen binnen de eigengronden mogelijk en binnen het bouwvlak. De mogelijke uitbreiding zal dan aan de noordzijde van het bouwvlak plaatsvinden.

In de huidige situatie liggen op een kortere afstand ten opzichte van nummer 37 afstand woningen waarvan er enkele jaren geleden aan de Middelburgseweg nog een extra woning is toegevoegd. Deze woning zorgde niet voor een inperking van het huidige bedrijf.

In afbeelding 4 is de afstand(rood) tussen de gevel van de voormalige bedrijfswoning aan de Middelburgseweg 37 en de bestemming van de intensieve veehouderij weergegeven. Deze afstand is 181m. De korts gemeten afstand(blauw weergegeven in afbeelding 4) vanaf de gevel van de woning tot aan de mogelijke uitbreiding van het intensieve agrarische bedrijf is 280m. Uitbreiding buiten de eigeninrichting op iemand anders grond is niet toegestaan.

De inrichting en het perceel Middelburgseweg 42 hebben tevens een beschermde status als Rijksmonument. De gebouwen op het perceel Middelburgseweg 42 slopen om een uitbreiding van het intensieve agrarische bedrijf mogelijk te maken is dan ook verboden.

Conclusie

Op basis van het voorgaande, kan geconcludeerd worden dat de bestemmingswijziging, van het perceel Middelburgseweg 37, ten opzichte van de intensieve veehouderij aan de Frederik Barbarossaweg 1 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

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie. Er zijn hooguit enkele lichte verhogingen aangetoond. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Op basis van het verkennend asbest onderzoek kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de halfverharding en bodemlagen met puinbijmenging geen aanleiding is tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek.

Ter plaatse van de druppelzones onder de asbestverdachte daken zonder goten is het onderzoek, gezien de verdenking, direct opgezet als een nader onderzoek zodat de gehalten direct getoetst kunnen worden aan de interventiewaarde (100 mg/kg ds.). Uit het geanalyseerde mengmonster van de druppelzones blijkt dat het totaalgehalte aan asbest zich met 74 mg/kg ds onder de interventiewaarde bevindt maar het gehalte aan respirabele vezels zoals bepaald met de SEM-analyse zich boven de risiconorm van 10 mg/kg bevindt.

Er is geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging met asbest in de bodem aangezien de gemiddelde concentratie binnen de ruimtelijke eenheid niet hoger is dan de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.

Aanbevelingen

Als gevolg van het gehalte aan respirabele asbestvezels kan een situatie ontstaan waarin sanerende maatregelen getroffen dienen te worden. Er is momenteel echter (nog) geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Daar de bron van de verontreiniging nog aanwezig is wordt aanbevolen om de asbesthoudende dakplaten zo spoedig mogelijk te verwijderen zodat de verontreiniging niet verder toeneemt.

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 leidt daarom niet tot ruimtelijke beperkingen voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.5.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen

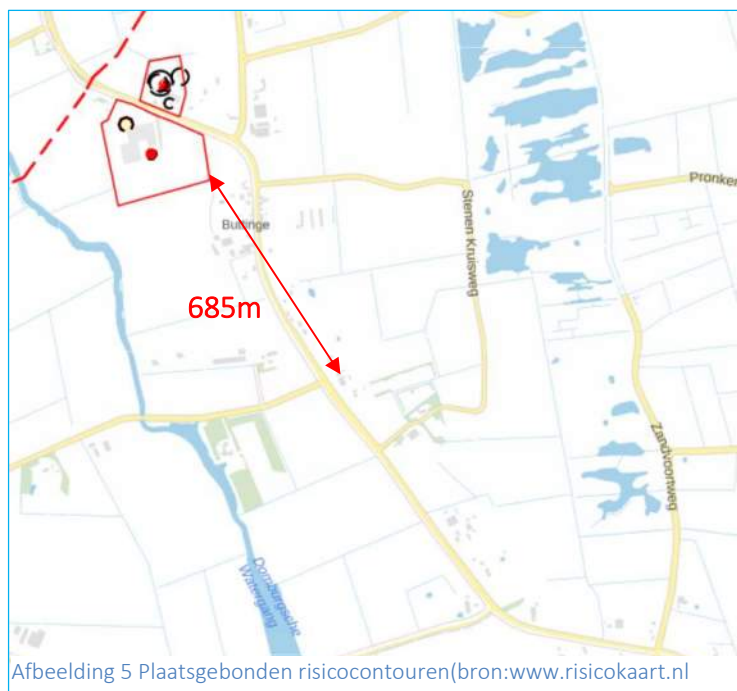
Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van de Westerschelde waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

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 5 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 nieuwe 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. Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten.

Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan betreft een puur juridische wijziging van het bestemmingsplan naar het feitelijke gebruik van het perceel. Dit gebruik is nu 'Wonen'. 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 benodigd.

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.

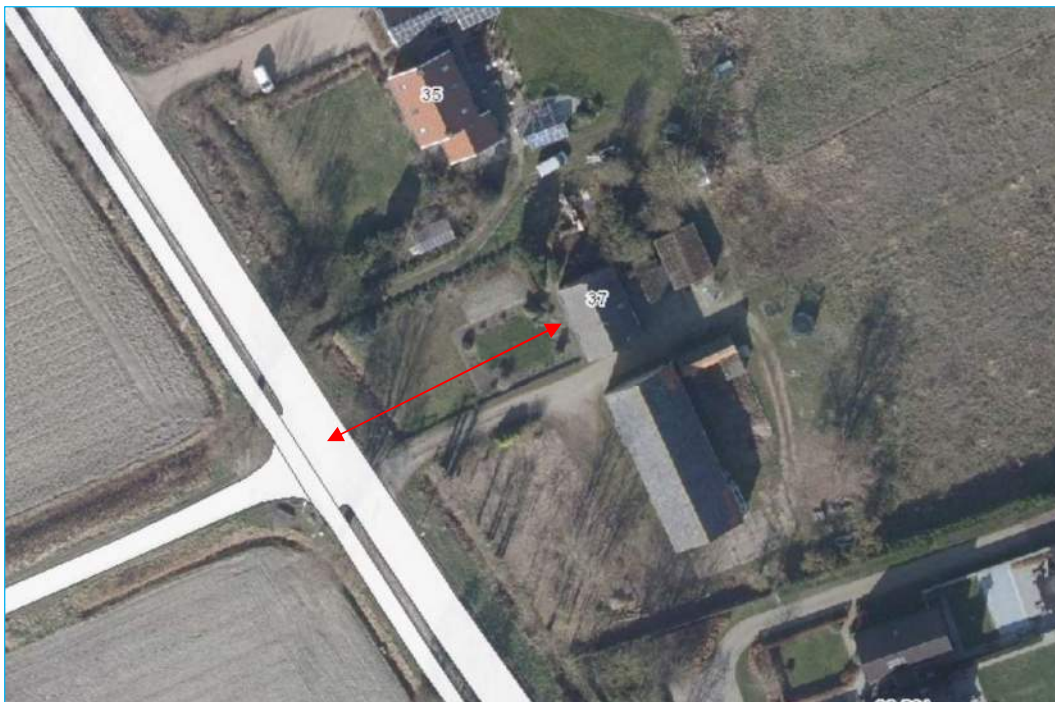
4.7 Geluid wegverkeerslawai

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. De weg is recentelijk qua snelheid aangepast. Het betreft nu een 60km/u weg in plaats van 80kmh.

Conclusie

De Middelburgseweg is uitgevoerd als een dichte asfaltweg. Deze is nog maar zeer recentelijk aangelegd. De afstand van de woning tot aan het hart van de weg is 40m. Het perceel ligt in de 'Geluidzone-weg' die is opgenomen in het bestemmingsplan. Woningen en andere, krachtens de Wet geluidhinder als geluidsgevoelige objecten aan te merken gebouwen, waaronder begrepen gebouwen voor verblijfsrecreatie, recreatiewoningen en kampeermiddelen die toelaatbaar zijn ingevolge de regels van hoofdstuk II, mogen worden gebouwd binnen de aangeduide geluidzones. De bedrijfswoning wordt niet gesloopt of herbouwd dicht op de weg. De bestemmingswijziging zal niet leiden tot een onaanvaardbaar akoestische klimaat.



Afbeelding 6 afstand tot hart van de weg (bron: Provincie Zeeland)

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' 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'. 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 2 weergegeven.

5.4 Planregels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Middelburgseweg 37 Grijskerke'. Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' zijn de herzieningen eveneens van toepassing (voor zover Middelburgseweg 37 daarin is opgenomen of de van toepassing zijnde regels in algemene zin zijn aangepast):

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 Middelburgseweg 37 Grijskerke'.

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.0717.0197WPMidweg37Gri-VG01.

2.2 Plan

'Wijzigingsplan Middelburgseweg 37 Grijskerke' 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 reacties binnengekomen van Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Beide hebben aangegeven wel/niet in te kunnen stemmen het met de wijziging van het bestemmingsplan.

8.4 Ontwerp

Van 28 november 2022 tot en met 6 januari 2023 heeft het ontwerp wijzigingsplan 'NL.IMRO.0717.0197WPMidweg37Gri-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.0717.0197WPMidweg37Gri-VG01' is door burgemeester en wethouders vastgesteld d.d. 31 januari 2023.