

Realiseren recreatieappartementen 't Hof Rynsburch

Ruimtelijke onderbouwing



Toelichting

Planstatus:
definitief

Datum:
11 april 2024

Versie:
3

Auteur:
Arnoud de Looff
B&RO Advies || Etty Hillesumstraat 39 || 4335 SB Middelburg || Tel: +31 (0)620505282
|| E-mail: info@benroadvies.nl

© B&RO Advies

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. Huidige en gewenste situatie	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Foto's bestaande situatie	7
2.3 Gewenste situatie	10
3. Beleidskader	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)	13
3.2 Provinciaalbeleid	14
3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie	14
3.2.2 Omgevingsplan Zeeland 2018	14
3.2.2.1 Algemeen	14
3.2.2.2 Nieuwe Economische Dragers	14
3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening 2018	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Omgevingsvisie Veere 2047	16
3.3.2 Onderzoek Leefbaarheid en Toerisme	17
3.3.3 Structuurvisie Cultuurhistorie 2015	17
3.3.4 Duurzaamheidsplan Veere 2022-2025	18
3.3.5 Uitgangspunten nieuwe economische dragers.	19
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Archeologie	21
4.3 Bedrijven en Milieuzonering	22
4.3.2 Richtafstanden	22
4.4 Bodemkwaliteit	23
4.5 Externe veiligheid	23
4.5.1 Algemeen	23
4.5.2 Inrichtingen	23
4.5.3 Risicokaart	23
4.5.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen	23

4.5.5 Buisleidingen.....	23
4.6 Natuur.....	24
4.6.1 Flora en Fauna	24
4.6.2 Stikstofdepositie	25
4.7 Geluid.....	26
4.8 Luchtkwaliteit	26
4.9 Water	27
4.10 Kabels en Leidingen.....	29
4.11 Niet Gesprongen Explosieven in Veere.....	29
4.12 Verkeer en parkeren.....	30
5. Uitvoerbaarheid	31
5.1 Economische uitvoerbaarheid	31
5.1.1 Procedurele kosten.....	31
5.1.2 Economische uitvoerbaarheid.....	31
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
Algemeen	31
Bijlagen	32
Bijlage 1 Tekeningen	
Bijlage 2 Landschappelijke inpassing	
Bijlage 3 Bodemonderzoek	
Bijlage 4 Flora en Fauna onderzoek	
Bijlage 5 Stikstofberekening	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ten oosten van het dorp Oostkapelle ligt het perceel Rijsburgseweg 5. Het perceel is sinds 2019 van dhr. L. van Nieuwenhuizen. De totale oppervlakte van het perceel en het perceel waar de bedrijfswoning op staat is 42.8255 ha. Deze gronden zijn als akkerland in gebruik en hebben sinds 2019 diverse oogsten opgeleverd zoals bonen, uien, aardappels, suikerbieten ect. Eind 2019 is door de eigenaar een verzoek voorzien van tekeningen, ruimtelijke onderbouwing en landschappelijke inpassing ingediend voor het realiseren van 6 recreatieappartementen in de bestaande grote schuur. In het bestemmingsplan '3^e herziening Buitengebied Veere' was onder voorwaarden de mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van recreatieve verblijfseenheden in bestaande bebouwing. De gemeente heeft destijds onder voorwaarden besloten medewerking te verlenen aan het verzoek. Dit kon als Nieuwe Economische Drager regeling.

28 mei 2020 heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen om toekomstige initiatieven te blokkeren. Aan de lopende projecten zou men wel medewerking verlenen. Reeds ingediend projecten werden aangemerkt als 'pijplijnprojecten'. 7 juli 2021 is het bestemmingsplan 5^e herziening Buitengebied Veere' vastgesteld met daarin de aangepast regeling voor NED's. In dit bestemmingsplan is de regeling met betrekking tot recreatief nachtverblijf beperkt tot maximaal 4 appartementen verdeeld over twee gebouwen en er dient sprake te zijn van cultuurhistorische waarde van de gebouwen zoals in het bestemmingsplan is opgenomen. In overleg met de gemeente is afgesproken dat de plannen om de schuur te voorzien van 6 recreatieappartementen gewoon kan doorgaan omdat het een 'pijplijnproject' betreft. Met de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op diverse ruimtelijke aspecten en gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijke aanvaardbaar is en er geen belemmeringen of andere nadelige gevolgen uit de besluitvorming volgt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De boerderij ligt in oostelijke richting van het dorp Oostkapelle. Het perceel is geheel omsloten door agrarische gronden. De boerderij bestaat uit een woning met diverse schuren voor opslag. Het perceel heeft de toegang op 150m aan de Rijsburgseweg liggen. De weg is een doorgaande weg. Het is geen weg die een verbinding is tussen verschillende dorpen. Het komt neer op een soort van bestemmingsweg. Het perceel is in zuidelijke richting ontsloten en baant uit via de Rijsburgseweg op de Noordweg. Er vinden weinig verkeersbewegingen plaats.



Afbeelding 1, locatie (bron: Provincie Zeeland)

1.3 Vigerende plannen

De locatie van de gewenste recreatieappartementen ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' en de daarop volgende herzieningen. Deze plannen vormen dan ook het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden. De hoofdbestemming van de locatie waar de recreatieappartementen zijn gelegen is 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Zie afbeelding 2 voor een fragment van de digitale kaart.

De voorgenomen ontwikkeling, recreatieappartementen past niet binnen het planologische regime.



Afbeelding 2, fragment plankaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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

2. Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

Aan een met bomen beplante oprijlaan gelegen boerderij, bestaand uit een woonhuis met vrijstaande schuur en een moderne schuur daarachter. De woning zal mogelijk een 19e-eeuwse kern hebben, maar aan de buitenkant is dat door bepleistering, nieuwe ramen, een dakkapel en een strak ogend dak nauwelijks nog te zien. De schuur daarentegen - daterend uit 1869 (pannen) is een pronkstuk. Het is een bakstenen gebouw met pannen zadeldak en drie dwarsdelen. Zeker voor Walcheren is dit een zeer grote schuur. Het enige minpunt is dat de deeldeuren vervangen zijn door schuifdeuren, maar toch tast dat het historische karakter van het gebouw nauwelijks aan. Het geheel heeft lichte mate cultuurhistorische waarde –B-.

Achter de grote schuur staat een moderne schuur met overkapping. Aan de westzijde staat binnen de groengordel een zogenaamde Domburgse zomerwoning. Buiten de groengordel ligt een waterbassin.



Afbeelding 3 locatie, (bron: Geoweb Zeeland)

2.2 Foto's bestaande situatie







Afbeelding 4 t/m 21 huidige situatie

2.3 Gewenste situatie

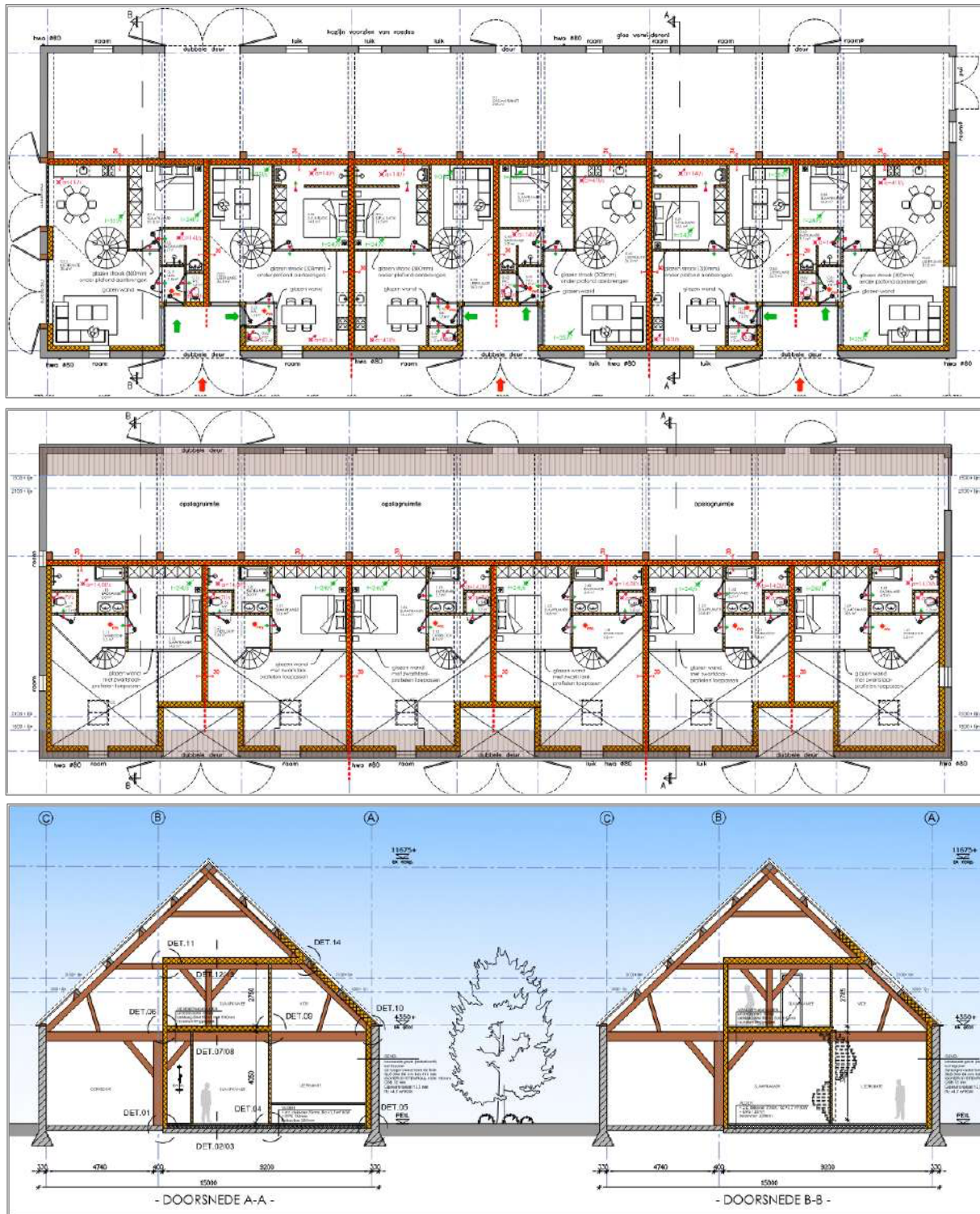
De wens is om in de grote gemetselde schuur een zestal recreatieappartementen te realiseren. Het gaat om totaal 6 recreatieappartementen met een totaal gebruiksoppervlak van 500m². De appartementen zijn voor 4-6 personen geschikt. De appartementen kijken uit op de tuin en het agrarisch landschap. De appartementen krijgen een begane grond en een verdieping en inpandig terras. Zie bijlage 1 voor de gedetailleerde tekeningen. Zie ook afbeelding 22 t/m 25. De recreatieappartementen worden niet aangesloten op het gasnetwerk. De parkeervoorziening komt aan de oprijlaan te liggen. Per appartement worden twee parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het gehele perceel wordt landschappelijke ingepast. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een landschapsarchitect voor ingehuurd. Zie bijlage 2 voor de landschappelijke inpassing.



Afbeelding 22 gevels bestaand, (bron: Contek-Serooskerke)



Afbeelding 23 gevels nieuw, (bron: Contek-Serooskerke)



Afbeelding 23 t/m 25 plattegronden en doorsnede, (bron: Contek-Serooskerke)

De nieuwe landbouwloods was in eerste instantie naast het waterbassin ingetekend maar dit bleek achteraf niet de beste locatie te zijn. Daarnaast blijkt dat de sloop van de bestaande loods en het gedeeltelijk volbouwen van de cultuurwaardevolle schuur in combinatie met de reeds ingediende landbouwloods te weinig bruikbare bedrijfsoppervlakte opleverde. Om die reden is een nieuwe landbouwloods van 50x25m gewenst. Door deze nu tussen de camping en het akkerlandbouwbedrijf te positioneren levert dat een efficiënte oplossing op. De landbouwloods is tevens op deze locatie direct landschappelijk ingepast.

3. Beleidskader

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt tevens een landschappelijk inpassing gerealiseerd. Dit komt tegemoet aan de biodiversiteit. Daarnaast wordt door de aanplant van bomen de opname van stikstof vergroot. Tevens wordt het cultureel erfgoed door de instandhouding van de schuur geborgd. De NOVI vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De locatie ligt niet in de kustzone. Om die redenen is toetsing aan het aspect 'Kustfundament' niet van toepassing. Daarnaast zijn er geen andere aspecten in het kader van de Barro van toepassing.

Conclusie

Omdat het plangebied niet in de zone van het Barro ligt, vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 26 weergave kustfundament
(bron: ruimtelijkeplannen)

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

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

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

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De zes recreatieappartementen zijn niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Het betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling in het buitengebied.

Conclusie

Gelet op de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat verdere toetsing aan de Ladder niet nodig is.

3.2 Provinciaalbeleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Provinciale Staten van Zeeland hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de volle breedte van de leefomgeving en alle andere onderwerpen die van belang zijn voor de toekomst van Zeeland. Met het vaststellen van de ambities voor 2050 en de doelen voor 2030 legt de provincie de stip op de horizon vast. Deze Omgevingsvisie kent verschillende karakters. Soms is de visie abstract en geeft grote lijnen, soms is deze concreet en duidelijk. Dat is omdat de visie verschillende doelen kent. Soms is de visie bedoeld als richtdocument voor bijvoorbeeld de overleggen met buurprovincies, soms is het de basis voor de provinciale omgevingsverordening en de uitvoeringsprogramma's of de leidraad bij het uitvoeren van het beleid.

Uit de analyse van de Rekenkamer blijkt dat 67% van de NED's qua omvang onder de 500m² zit. Veel van die NED's zijn in een cultuurhistorische boerderij gevestigd. Vrijwel alle gerealiseerde NED's zijn kleiner dan 2000m². Bij het ontwikkelen van een NED dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid of te ontwikkelen faciliteiten zodat voorkomen wordt dat de NED de waterkwaliteit verslechtert of de veilige doorstroming van verkeer belemmert.

Conclusie

De activiteit is qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passend in het landelijk gebied. Gelet op het feit dat er geen extra bebouwing wordt toegevoegd en de cultuurhistorische schuur in stand worden gehouden met de gedeeltelijke invulling met recreatieappartementen met een maximale oppervlaktemaat van 500m² kan geconcludeerd worden dat de Zeeuwse Omgevingsvisie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsplan Zeeland 2018

3.2.2.1 Algemeen

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

3.2.2.2 Nieuwe Economische Dragere

De Provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de Provincie onnodige verstening van het landelijk gebied tegengaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende bebouwing en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Wat in het landelijk gebied wordt gerealiseerd wordt echter niet in de kern of op een bedrijventerrein gerealiseerd. Dit vraagt om afstemming van de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied en de mogelijkheden in of aansluitend aan de kernen.

Conclusie

De activiteit is qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passend in het landelijk gebied. Het omgevingsplan vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening 2018

De verwachting bestaat dat in de planperiode een substantieel deel van de agrarische ondernemers de agrarische activiteiten zal beëindigen. Herbestemming of sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is noodzakelijk om verpaupering te voorkomen. Nieuwe economische dragers leveren een bijdrage aan het behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied.

Naast de ontwikkelingsruimte voor wonen en recreatie biedt de Provincie in het landelijk gebied ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe economische dragers. Het gaat per definitie om kleinschalige activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. De provincie heeft een voorbeeldlijst gemaakt van mogelijke activiteiten. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in hun bestemmingsplannen buitengebied een vergelijkbare lijst opnemen met toegestane activiteiten.

De mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe economische drager is voorbehouden aan bebouwing op bestaande bouwvlakken en bebouwing bij bestaande agrarische maar ook bij woonfuncties in het landelijk gebied. Het volume van de bestaande bebouwing is daarbij maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit. De capaciteit van het bestaande wegennet is bovendien bepalend ter beoordeling van de verkeer aantrekkende werking.

Een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing ten behoeve van een nieuwe economische drager behoort tot de mogelijkheden. Onder een beperkte uitbreiding wordt verstaan een uitbreiding van ten hoogste 20% met een maximum van 250m². Gemeenten kunnen van deze norm afwijken indien aannemelijk wordt gemaakt dat de afwijking per saldo niet leidt tot een toename van de bebouwing. Er is dit geval geen sprake van nieuwbouw.

Wanneer realisatie, uitbreiding of nieuwvestiging van een nieuwe economische drager in het landelijk gebied infrastructurele aanpassingen noodzakelijk maken, zijn de kosten voor deze aanpassingen voor rekening van de initiatiefnemer of de gemeente die de ontwikkeling planologisch mogelijk maakt. Initiatieven mogen niet leiden tot belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een recreatieve nieuw economische drager. De beoogde ontwikkeling is in de provinciale lijst opgenomen. Er is geen sprake van nieuwbouw. De appartementen worden in de bestaande schuur gerealiseerd. De activiteit is qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passend in het landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de provinciale NED regelgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Veere 2047

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

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

Ondernemers krijgen hier de ruimte voor ontwikkelingen innovatie die inspeelt op de behoeftes van bewoners en bezoekers. De buitenplaatsen, boerderijen, natuurterreinen, fiets- en wandelroutes, winkelgebieden en musea staan samen garant voor een veelzijdig scala aan bijzondere producten en ervaringen. Dit is de plek waar diverse sectoren - toerisme, cultuur, zorg, natuur en landbouw - elkaar vinden en versterken

Typisch voor Veere is aantrekkelijke en recreatieve kust met badplaatsen zoals Domburg, Vrouwenpolder en Zoutelande en een buitengebied met cultuurhistorische boerderijen. Het is belangrijk om agrariërs perspectief te bieden. Maar er zijn ook kansen voor de (digitale)infrastructuur, opvang en hergebruik van zoetwater en de energietransitie in het buitengebied. De gemeente wil agrariërs stimuleren en faciliteren voor deze richtingen en waarden te kiezen (met een gezond verdienmodel als basis). Er blijft dus ruimte voor kwalitatieve ontwikkelingen en innovaties, binnen de mogelijkheden die de gemeente heeft. Voor het buitengebied zijn de volgende ambities van toepassing:

De verwachting voor de agrarische sector is dat deze het moeilijker krijgt, maar ook nieuwe kansen grijpt. Vermindering van Europese subsidies, lage(re) prijzen, regelgeving en verplichte bedrijfsaanpassingen en de stikstof- en energiecrisis hebben de afgelopen jaren er toe geleid dat veel agrariërs naast het boeren ook andere economische activiteiten zijn gaan ontplooiën. Minicampings, boerderijwinkels, zorgboerderijen, Domburgse zomerwoningen en recreatieappartementen(NED) zijn daarvan enkele voorbeelden. Voor een sterke en vitale landbouw en een aantrekkelijk open middengebied wil de gemeente Veere kleinschalige economische activiteiten blijven stimuleren.

Conclusie

Gezien de grote onzekerheid in de agrarische sector, in verband met diverse milieumaatregelen en de energiecrisis, wil men toch blijven 'boeren'. Door de mogelijkheid van kleinschalige recreatieve functies toe te passen creëert men mogelijkheden om de agrarische bedrijfsvoering in stand te houden. Dit komt ten goede van het Veerse DNA. Het gaat in dit geval om een herbestemming met behoud van de cultuurhistorische kenmerken van de schuur. De gewenste ontwikkeling sluit aan op de visie.

3.3.2 Onderzoek Leefbaarheid en Toerisme

In de dertien kernen van de gemeente Veere is een onderzoek uitgevoerd naar de balans tussen leefbaarheid en toerisme. Het onderzoek vormt de basis van toekomstig beleid op het gebied van toerisme in de gemeente.

Met de uitkomsten van het onderzoek Leefbaarheid & Toerisme heeft de gemeente een beeld gekregen van de factoren die een rol spelen bij de balans tussen leefbaarheid en toerisme. De verkeerintensiteit en de parkeerdruk in de kernen van de gemeente Veere zijn gemeten en er is inzicht in het aanbod van de overnachtingsmogelijkheden en de ontwikkelingen in de toeristische sector. Dit heeft er toe geleid dat een aangepaste NED-regeling in het bestemmingsplan '5^e herziening Buitengebied Veere' is opgenomen. Daarin is een aanscherping van het aantal appartementen voor recreatieve verhuur opgenomen. Dit is onder voorwaarden maximaal 4 stuks als het gaat om aangewezen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor niet aangewezen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag het totaal maximaal 2 stuks bedragen.

Conclusie

In overleg met de gemeente is afgesproken dat de plannen om de schuur te voorzien van 6 recreatieappartementen gewoon kan doorgaan omdat het een 'pijlpject' betreft. Daarnaast zorgt de beoogde ontwikkeling de instandhouding van de schuur. Dit komt het cultuurhistorische aspect ten goede. De inkomsten van de appartementen worden tevens gebruikt voor het onderhoud van de schuur maar ook van de woning en bijgebouwen. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling en de locatie zal er geen onevenredige hinder ontstaan voor de leefbaarheid.

3.3.3 Structuurvisie Cultuurhistorie 2015

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

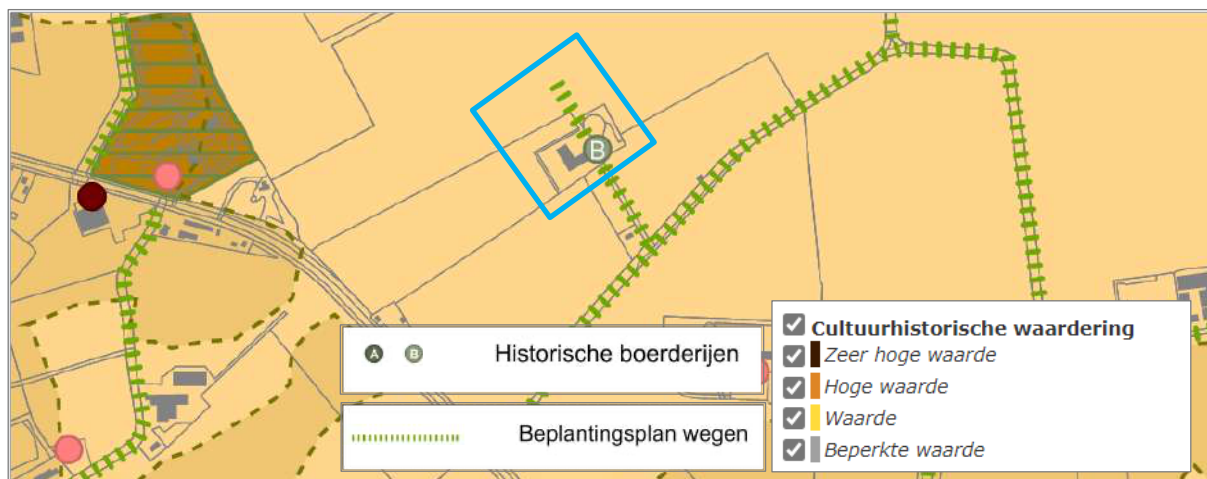
In de structuurvisie legt de gemeente vast wat de belangrijke cultuurhistorische aspecten binnen haar grondgebied zijn en hoe zij deze in de toekomst wil benutten. De structuurvisie schept vooraf duidelijkheid voor inwoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden. De cultuurhistorische waardenkaart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

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

Waardering: waarde

De cultuurhistorische elementen zijn hoog gewaardeerd. De waardering heeft tot doel onderscheid aan te geven in de mate waarin de gemeente rekening houdt met de verschillende cultuurhistorische elementen bij het uitvoeren van de beoogde ontwikkeling en bij het opstellen van ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, structuurvisies, beeldkwaliteitsplannen, omgevingsvergunningen etc.).

Afhankelijk van de toegekende mate aan cultuurhistorisch belang kunnen prioriteiten gesteld worden en kan een nadere ruimtelijk historische afweging of onderzoek wenselijk of zelfs noodzakelijk zijn.



Afbeelding 27 fragment van kaart, (bron: Structuurvisie Cultuurhistorie 2015)

Conclusie

De locatie ligt in de gebiedsaanduiding 'waarde'. De boerderij heeft de B-status verkregen. Voorheen had de boerderij de A-status. Dit omdat de oorspronkelijke mendeuren in de grote schuur zijn vervangen door stalenschuifdeuren en de vorige eigenaar de voorkeur had gegeven aan geen A-status op het perceel en gebouwen omdat sloop dan namelijk niet is toegestaan. Bij sommige ontwikkelingen kan aandacht nodig zijn voor cultuurhistorie. Een historisch ruimtelijke analyse van het gebied en/of een bouwhistorisch onderzoek bij objecten kan hierbij gewenst zijn. Het college maakt de afweging of onderzoek nodig is. Dit gebeurt op advies van het adviesteam Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en in samenspraak met de initiatiefnemer. Gezien de zeer kleinschaligheid, omvang en karakter kan worden gesteld dat een bouwhistorisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot een aantasting van cultuurhistorische waarden. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de visie. Daarnaast worden de bestaande openingen zoveel mogelijk gehandhaafd. Net als het uiterlijk en de materialen. De commissie ruimtelijke kwaliteit is akkoord met de beoogde ontwikkeling.

3.3.4 Duurzaamheidsplan Veere 2022-2025

De gemeente heeft als ambitie een duurzame gemeente Veere te worden met als belangrijke pijler een energie neutrale gemeente. De wens is om dit uiteindelijk te bereiken in 2050. Nieuwe ontwikkeling dienen in balans te zijn met de omgeving maar ook wordt gestreefd naar energie neutrale hotels, campings, jachthavens en recreatieparken, parkeerterreinen ect.

Conclusie

De recreatieappartementen worden goed geïsoleerd en worden niet aangesloten op het bestaande gasnetwerk. De verwarming van warmtapwater is op basis van een luchtwarmtepomp. De ruimte verwarming op de begane grond is ook via de luchtwarmtepomp geregeld. De verdiepingen worden met elektrische infrarood radiatoren verwarmd. Hiermee sluit men aan bij het beleid.

3.3.5 Uitgangspunten nieuwe economische dragers.

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen om onder voorwaarden maximaal zes recreatieappartementen in bestaande bebouwing te realiseren. Hieronder is het artikel dat van toepassing is weergegeven.

Artikel 4.6.4 Afwijken NED

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 voor het gebruik van bebouwing ten behoeve van een NED, met dien verstande dat:

- a. afwijking kan worden toegepast voor:
 1. een NED die voorkomt in de lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in de positieve lijst NED's; *Het betreft zes reactieappartementen. Voldoet.*
 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in de lijst NED's;
- b. verblijfsrecreatieve functies, zoals genoemd in Bijlage 13, in afwijking van het bepaalde onder a niet zijn toegestaan in gebouwen met in hoofdzaak stalen wanden; *Appartementen komen in de bestaande originele gemetselde en potdekselde schuur. Voldoet.*
- c. een NED gevestigd dient te worden in de bestaande gebouwen in een bouwvlak; *Voldoet.*
- d. een NED niet is toegestaan in woningen;
- e. voor verblijfsrecreatieve functies aanvullend de volgende voorwaarden gelden;
 1. het bruto-vloeroppervlak per verblijfsrecreatieve eenheid mag niet groter zijn dan 100 m²; *beide appartementen hebben een kleinere oppervlakte dan 100m². Voldoet.*
 2. het aantal verblijfsrecreatieve eenheden mag per bouwvlak maximaal 2 stuks bedragen; *Het aantal is 2. Voldoet.*
- f. in afwijking van het bepaalde onder e voor verblijfsrecreatieve functies ter plaatse van bouwvlakken met de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of de 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' de volgende voorwaarden gelden:
 1. het bruto-oppervlak per verblijfsrecreatieve eenheid mag niet groter zijn dan 100 m²;
 2. verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan in maximaal 2 bedrijfsgebouwen;
 3. het aantal verblijfsrecreatieve eenheden per bouwvlak bedraagt maximaal 4;
 4. het karakter van de schuur/schuren moet gehandhaafd blijven zodat zo min mogelijk aanpassingen plaatsvinden;
 5. de oorspronkelijke indeling van de schuur en daarmee de cultuurhistorische elementen moeten zichtbaar blijven;
 6. een cultuurhistorisch deskundige wordt gevraagd te adviseren omtrent de hiervoor onder sub 4 en 5 genoemde aspecten en over de vraag of de beoogde verblijfsrecreatieve eenheden de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en het ensemble niet onevenredig schaden; *nvt*
- g. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 1. de arbeidsbehoefte; *De exploitatie wordt in eigen beheer gedaan. Gezien de kleinschaligheid is de arbeidsbehoefte zeer klein. Voldoet.*
 2. de ruimtelijke uitstraling; *Het uiterlijk van het gebouw wijzigt nauwelijks. Voldoet.*
 3. de verkeersaantrekkende werking, waarbij de afwijking niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit; *Voor het aantal verkeersbewegingen moet uit worden gegaan van 6 stuks per appartement per dag. Deze verkeersbewegingen zijn minimaal. Voldoet.*
 4. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort; *De appartementen vallen in de categorie 1. Voldoet.*

- h. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid niet negatief worden beïnvloed, alvorens wijziging toe te passen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
- i. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen niet is toegestaan; *nvt.*
- j. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; *Hiervan is geen sprake. Zie hoofdstuk 4 Ruimtelijke omgevingsaspecten. Voldoet.*
- k. een bedrijfswoning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de permanente bewoner van die woning de dagelijkse exploitatie van en toezicht op de NED uitoefent. *Hiervan is sprake. Voldoet.*
- l. nieuwbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve functies is slechts mogelijk indien het op te richten of het uit breiden bestaande gebouw bestaat uit traditionele en/of karakteristieke materialen (in hoofdzaak baksteen, hout en dakpannen) en een traditionele hoofdvorm en aansluit bij de bestaande bebouwing en ensemble; *De realisatie van de appartementen is in de bestaande schuur. Voldoet.*
- m. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing waarbij een inrichtings- en beplantingsplan ter beoordeling aan een landschapsdeskundige wordt ingediend (verwezen wordt naar de toe te passen streekeigen beplanting, zoals opgenomen in Bijlage 11 en Bijlage 12); *zie bijlage 2 voor de landschappelijke inpassing. Voldoet.*
- n. afwijking slechts wordt verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing. *Zie vorige. Voldoet.*

Conclusie

Gezien het voorgaande en in combinatie met de resultaten uit hoofdstuk 4, voldoet het plan aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen.

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 'Archeologie-1'. Deze dubbelbestemming ligt op het gehele gebied. Zie afbeelding 14. De regels uit het vigerende bestemmingsplan zijn van kracht.

Indien een bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken, is er geen archeologisch onderzoek vereist:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;



Afbeelding 14 fragment dubbelbestemming archeologie, (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

De vloer in de bestaande schuur wordt vervangen door een nieuwe vloer. De bestaande gevels en funderingen blijven staan. Aan voorwaarde 1 wordt voldaan. Er kan worden gesteld dat er geen archeologische beperkingen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

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

4.3.2 Richtafstanden

Op basis van de VNG richtafstanden zijn de volgende afstanden t.o.v. van een woning(gevoelig object), van toepassing:

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



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

De beoogde ontwikkeling maakt een verblijfsfunctie in de vorm van recreatieappartementen mogelijk. Door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. is een bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de verbouw van de schuur tot appartementen. 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. Het betreft in dit geval zes recreatieappartementen die qua functie kan worden gezien als recreatiefnachtverblijf net als een hotel.

4.5.2 Inrichtingen

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

4.5.3 Risicokaart

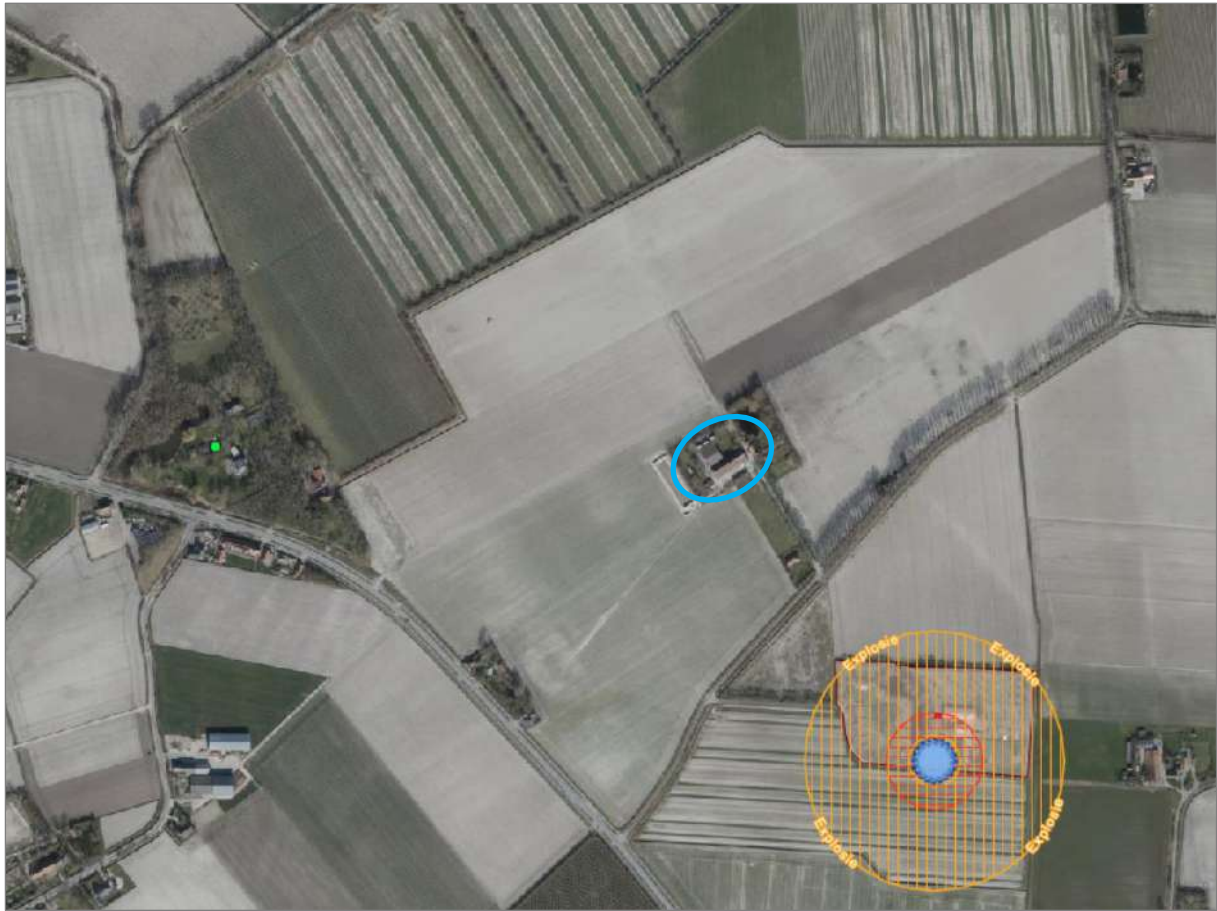
Een ander instrument bij het onderzoeken naar de externe veiligheid is de risicokaart van Nederland. De Risicokaart (zie afbeelding 16 op de volgende bladzijde), geeft informatie over risicosituaties, zoals die zijn vastgelegd in de Regeling provinciale Risicokaart. Aan de hand van de risicokaart blijken er geen andere risico veroorzakende aspecten in de nabije omgeving van het plangebied te liggen.

4.5.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van bijvoorbeeld de Westerschelde of Noordzee waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook ligt het plangebied niet in de nabijheid van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.5.5 Buisleidingen

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



Afbeelding 16 Plaatsgebonden risicocontouren (bron:www.risicokaart.nl)

Conclusie

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie en ingebruikname van de twee recreatieappartementen.

4.6 Natuur

4.6.1 Flora en Fauna

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

Conclusie

Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming. Echter blijft de buitenschil geheel intact. Isoleren gebeurt van binnenuit. De bestaande constructie blijft gehandhaafd.

Een deel van de groengordel ter hoogte van de nieuwe landbouwloods wordt gerooid. Er zijn geen bomen met een diameter groter dan 30cm aanwezig. De beoogde ontwikkeling is zeer kleinschalig activiteit die qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkelijke werking geen nadelige gevolgen heeft ten aanzien van de aanwezige flora en fauna. Door ABO milieuconsult is een onderzoek uitgevoerd. Uit onderzoek blijkt dat er geen natuurwaarden worden geschaad. Zie bijlage 4 voor het rapport.

4.6.2 Stikstofdepositie

Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de haalbaarheid van een plan, is het opstellen van een stikstofberekening noodzakelijk. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan daardoor niet anders dan constateren dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Naar aanleiding hiervan dient ook stikstofuitstoot tijdens de alle activiteiten te worden berekend.

Conclusie

Van belang is het aantal verkeersbewegingen die met de beoogde ontwikkeling gepaard gaat. Daarnaast is de gebruiksfase van toepassing. De verspreiding van de stikstofdepositie is berekend met het model AERIUS Calculator. Uit de resultaten blijkt dat er geen stikstofemissie op Natura 2000-gebied de Manteling (en andere Natura 2000-gebieden), als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling nergens hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. De omgevingsvergunning kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden verleend. Zie bijlage 5 voor de stikstofberekening.

4.7 Geluid

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 ruimtelijke ingreep een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Conclusie

In dit geval gaat het om het toevoegen van zes recreatieappartementen. Een recreatieappartement wordt niet beschouwd als een geluidsgevoelig object echter dient men wel te motiveren of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De appartementen zijn niet gelegen in de geluidszone van de Noordweg. Daarnaast is de afstand van de gevel van het dichtstbijzijnde gelegen appartement circa 160m t.o.v. het hart van de Rijnsburgseweg. Deze afstand is voldoende om binnen een goed leef-verblijfsklimaat te hebben. Door de appartementen en toekomstige minicamping zullen er extra verkeersbewegingen ontstaan. De eigenaar van Rijnsburgseweg 3 is op de hoogte van de plannen en heeft aangegeven geen problemen te hebben met de extra verkeersbewegingen. Dit temeer omdat de eigenaar de woning als tweede woning gebruikt en niet veel is. Dat is ook geen wens van hem. Daarnaast is hij al blij de oprit van de initiatiefnemer te mogen gebruiken om zelf bij zijn huis te komen.

Door Akoestisch Adviesbureau van Lieden is een geluidsnotitie opgesteld. Uit de rekenresultaten blijkt dat in de dagperiode het geluid van arriverende en vertrekkende bezoekers minimaal 10 dB onder grenswaarde ligt, de bijdrage is dus in elk geval verwaarloosbaar. In de avond- en nachtperiode is de marge minder groot, maar aangezien er verder geen passages door landbouwverkeer zijn wordt er ruim voldaan. Ook voor de maximale geluidniveau (piekgeluiden) wordt ruim aan de grenswaarden voldaan, hetzelfde geldt voor de indirecte hinder, de etmaalwaarde is zelfs 13 dB lager dan de voorkeurswaarde en zal dan ook een verwaarloosbare bijdrage hebben. Verder akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

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

Afbeelding 17 worst-case berekening (bron: Nibmtool)

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van 6 recreatieappartementen. De ontwikkeling is daarom te kwalificeren als 'niet in betekenende mate' en heeft zodoende geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Zie afbeelding 17 voor de bijdrage van extra verkeer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		24
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-beteknende-mate; geen nader onderzoek nodig		

4.9 Water

Omdat de rol van het waterschap in het voorliggende plangebied beperkt is, wordt hieronder kort ingegaan op het Waterbeheerplan Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Scheldestromen. In dit waterbeheerplan staat hoe het Waterschap Scheldestromen het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. In het Waterbeheerplan zijn de hoofdlijnen van beleid op het gebied van watersystemen en afval waterketen kort en bondig beschreven. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Beleidsnota Watersystemen en de Beleidsnota Afvalwaterketen.

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

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	De voorgenomen ontwikkeling ligt niet binnen de beschermingszones.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	Er vindt geen toevoeging van verharding plaats.
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	De recreatieappartementen worden aangesloten op de bestaande riolering. Hemelwater infiltreert direct in de bodem.
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 zijn geen gevolgen voor waterschapsobjecten.

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

Conclusie

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

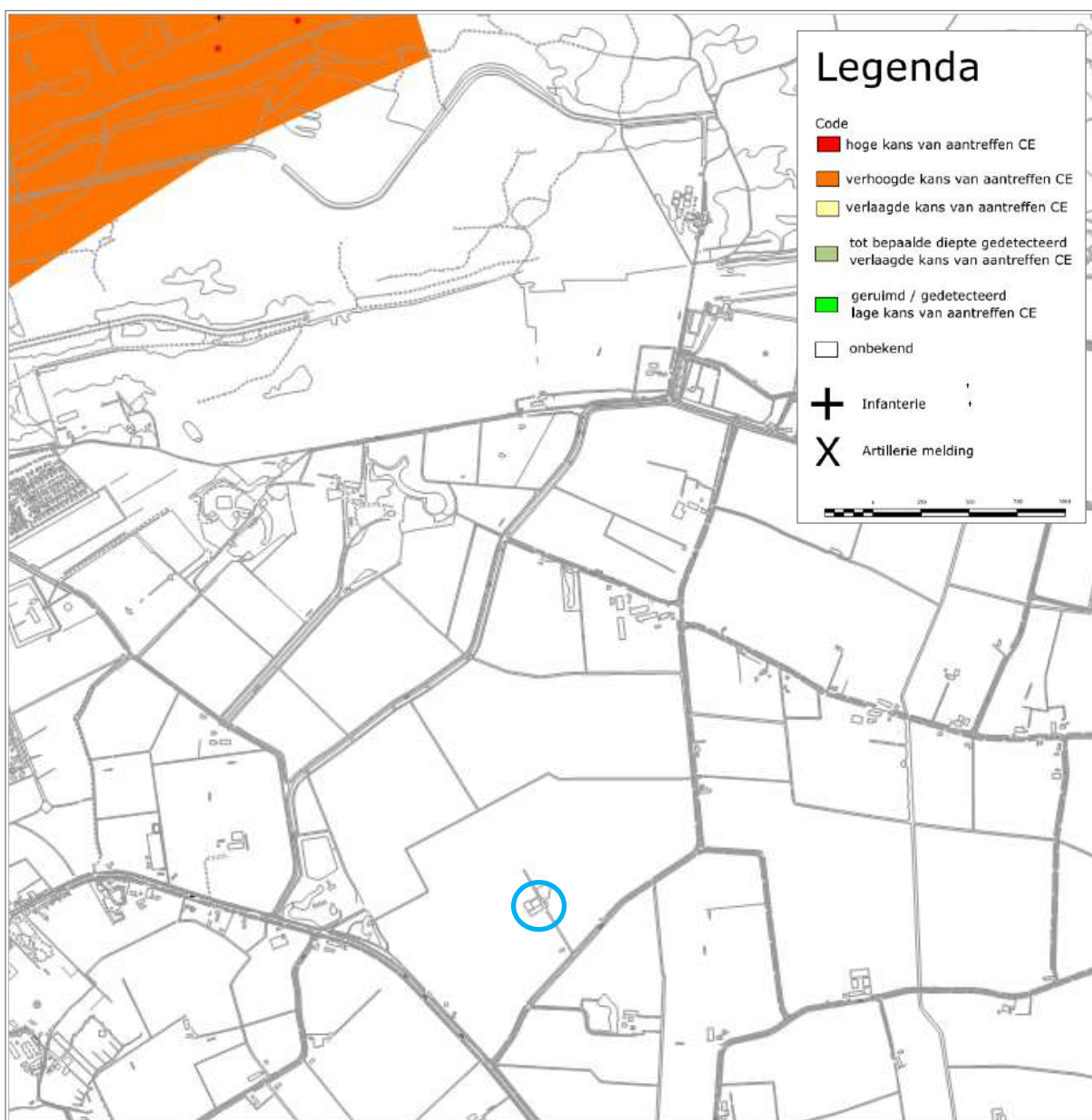
4.10 Kabels en Leidingen

In de bestaande situatie is de woning aangesloten op gas, water en elektra. Ten aanzien van planologische relevante leidingen blijkt dat er geen leidingen in de buurt liggen. Bij eventuele graafwerkzaamheden op het terrein dient men rekening te houden met bestaande leidingen en rioleringen. Deze vormen echter geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Niet Gesprongen Explosieven in Veere

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

De locatie ligt in het gebied met code 'onbekend'. Dit betekent dat er geen onderzoek is vereist. Zie afbeelding 18.



Afbeelding 18 explosievenkaart, (bron: gemeente Veere)

Conclusie

Gezien het feit dat de schuur al is gebouwd en de gehandhaafd blijft en bij de bouw geen explosieven zijn gevonden, kan worden gesteld dat het aspect explosieven voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt. Het protocol 'Toevalstreffer CE uit de WO II' is overigens wel van toepassing op deze gebieden.

4.12 Verkeer en parkeren

Er dient voldoende parkeermogelijkheid op eigenterrein aanwezig te zijn. Het aanwezige vrije verhard oppervlak binnen het plangebied is ruimvoldoende. Per appartementen is een parkeernorm van 2 van toepassing. In totaal moet binnen het plangebied de mogelijkheid zijn om 12 parkeerplaatsen te realiseren. Dit is eenvoudig te realiseren. De verharding ligt er namelijk al. Zie afbeelding 19.



Afbeelding 19 parkeervoorziening 12 stuks

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Procedurele kosten

In overleg met de gemeente wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten waarin de eventuele mogelijke planschadekosten zijn geborgd.

5.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is financieel draagkrachtig genoeg om te voorzien in de kosten. De beoogde ontwikkeling is dan ook economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

De beoogde ontwikkeling is gezien de locatie en de kleinschaligheid ruimtelijk aanvaardbaar ten opzichten van de omgeving en wegbeheerder. Desalniettemin bestaat de mogelijkheid dat tegen het planvoornemen bezwaren bestaan. De eigenaar van de tweede woning aan de Rijnsburgseweg 1 is geïnformeerd over de plannen en heeft aangegeven geen bezwaren te hebben.