



ruimtelijke onderbouwing



Rapenburgweg 18a

Veere

Veere

ruimtelijke onderbouwing

Rapenburgweg 18a

identificatie

projectnummer:

021551.009306.00

projectleider:

ir. C.A. Louws

planstatus

datum:

18-04-2013

status:

definitief



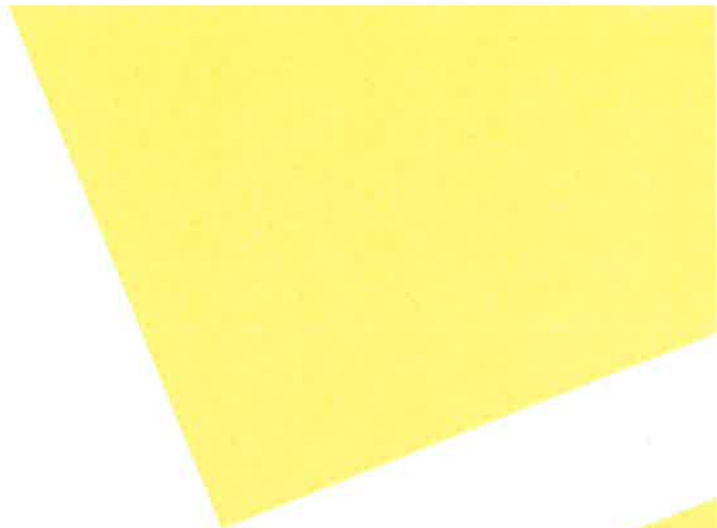
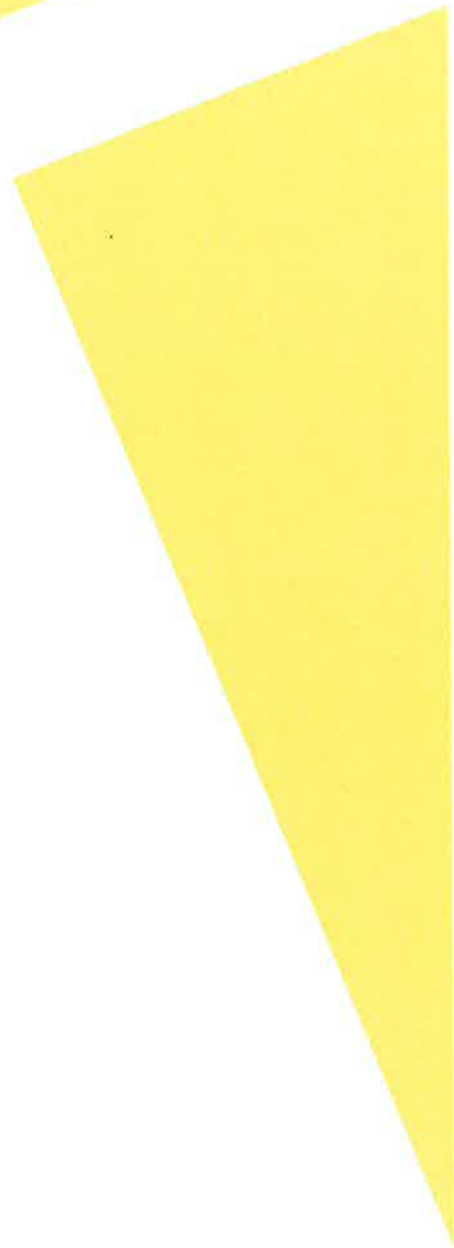
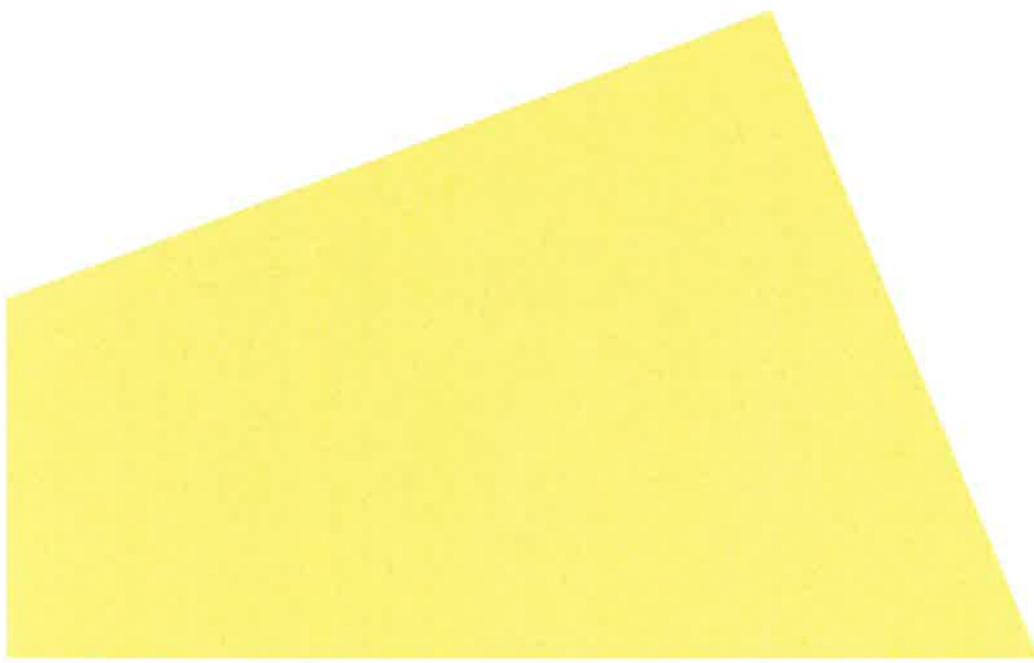
RBOI - Middelburg bv
Nieuwstraat 27
Postbus 430
4330 AK Middelburg
telefoon (0118) 689 010
E-mail: mburg@rboi.nl

© RBO-Middenburg bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden vervaerdigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBO-Middenburg bv, behoudens voorzover dit drukwerk welteijik een
openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaerdigd.

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Leeswijzer	3
1.3. Projectbeschrijving	4
1.3.1. Huidige situatie	4
1.3.2. Beschrijving project	5
1.4. Conclusie ruimtelijke onderbouw	6
2. Ruimtelijke onderbouw	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Toets aan rijks-, regionaal- en provinciaal beleid	7
2.2.1. De geldende planologische situatie	7
2.2.2. Overige beleidskader	8
2.3. Toetsing aan sectorale aspecten	10
2.4. Financiële aspecten	15
2.4.1. Wet ruimtelijke ordening en grondexploitatie	15
2.4.2. Financiële uitvoerbaarheid	15
2.5. Betrokkenheid betrekken bestuursorgaan, maatschappelijke organisaties en burgers	15
Bijlagen:	
1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa!	1
2 Rekenbladen akoestisch onderzoek	2
3 Waterparagraaf	3
4 Advies Ianschapsdeskundige erf Rapenburgweg 18a	4
5 Beplantingsplan	5

ruimtelijke onderbouwing



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de noordzijde van de kern Meliskerke op het perceel Rapenburgweg 18 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf wordt uitgeoefend door twee broers. Gelet op de omvang willen de beide bedrijfs hoofden het bedrijf splitsen in twee zelfstandige agrarische bedrijven. Daartoe dient een nieuw agrarisch bouwvlak geprojecteerd te worden.

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied maakt nieuwestiging van een (grondgebonden) agrarisch bedrijf in bepaalde gebieden en onder voorwaarden mogelijk (artikel 14 lid 7). Op basis van sublid b. kan nieuwestiging ook bestaan uit het splitsen van een agrarisch bouwvlak in twee bouwvlakken, mits in de nieuwe situatie sprake is van twee volwaardige agrarische bedrijven. Op grond van sublid e. is nieuwestiging (en dus splitsing) niet toegestaan in een gebied dat onderdeel uitmaakt van de subbestemming Al en dat op voorschriftenkaart 1 is voorzien van de aanduiding open, nagenoeg onbebouwd gebied. Het betreffende bouwvlak is in een dergelijk gebied gelegen. Dat betekent dat geen gebruik kan worden gemaakt van de betreffende wijzigingsbevoegdheid. De beoogde ontwikkeling past hiermee niet in het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

In de in voorbereiding zijnde integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied geldt een identieke regeling voor het betreffende aspect.

De gemeente Veere wenst de ontwikkeling mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan dat voor het buitengebied in voorbereiding is. Hiervoor is het nodig dat een ruimtelijke onderbouwing (RO) wordt opgesteld. Voorliggend document bevat de RO. De RO wordt als bijlage van de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

1.2. Leeswijzer

Een ruimtelijke onderbouwing moet bestaan uit:

Wettelijke vereisten	Waar in dit document?
Een beschrijving van het initiatief/project	Paragraaf 1.3.2
Een conclusie, waarin aan de hand van de belangafweging en de afstemming van het project op zijn omgeving wordt aangegeven dat het project voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, met vermelding van de maatregelen (voorschriften of beperkingen).	Paragraaf 1.4.
De conclusies van het onderzoek naar het beleid, de markt en de omgevingsaspecten.	Paragraaf 2.2. en 2.3.

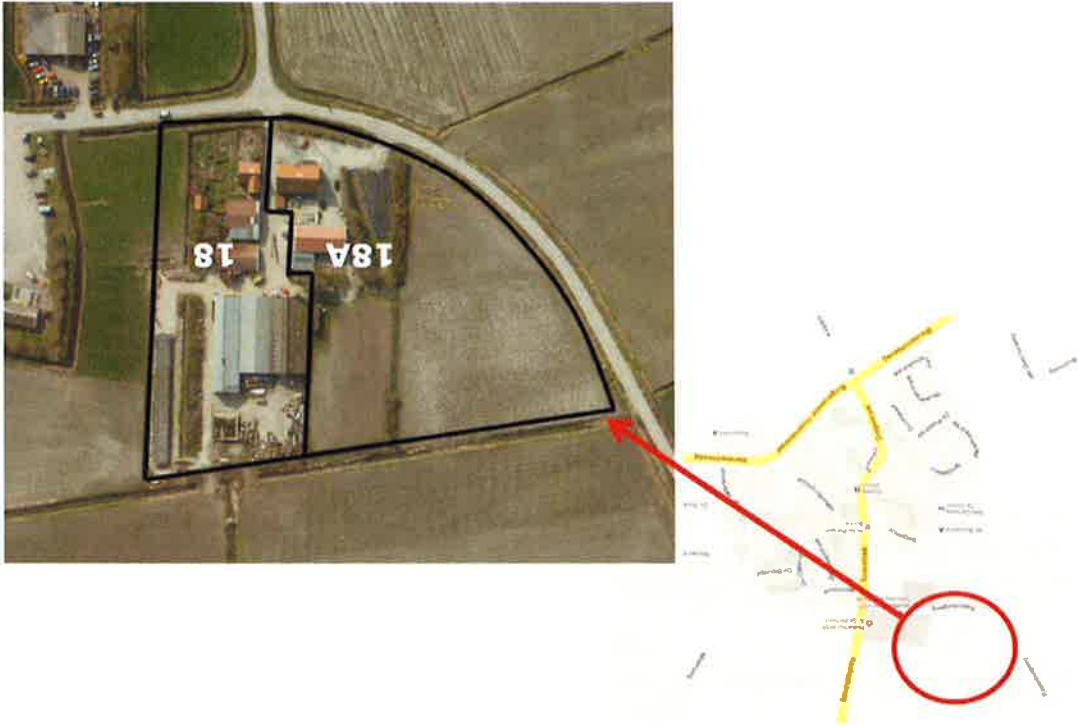
Paragraaf 2.4.	De economische uitvoerbaarheid, inclusief het kostenverhaal.
Paragraaf 2.5.	De beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het project zijn betrokken.

1.3. Projectbeschrijving

1.3.1. Huidige situatie

De projectlocatie ligt aan de Rapenburgweg aan noordzijde van de kern Meliskerke (zie figuur 1.1). Het perceel ligt in open agrarisch gebied en is begrensd tussen de Rapenburgweg (zuidzijde), een sloot (noordzijde) en het aangrenzende agrarisch bedrijf aan de Rapenburgweg 18.

In het vigerende en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied is het perceel Rapenburgweg 18-18a aangemerkt als één agrarisch bedrijf en ook als zodanig geregeld. In de praktijk is (inmiddels) sprake van twee volwaardige agrarische bedrijven. Dit blijkt ook uit het onderzoek van de Stichting Advisering Bestuursrechtspiraak (StAB) dat is uitgevoerd in kader van een bezwaarprocedure tegen een eerder besluit om geen medewerking te verlenen aan de bouw van een bedrijfswooning. De StAB heeft de conclusie getrokken dat het agrarisch bedrijf Rapenburgweg 18a een volwaardig agrarisch bedrijf is. De rechtbank heeft op 12 december 2012 uitspraak gedaan en volgt de conclusie van het StAB. Op het agrarisch bedrijf 18a is een boerderijwinkel aanwezig waar (streekseigen) producten verkocht worden.



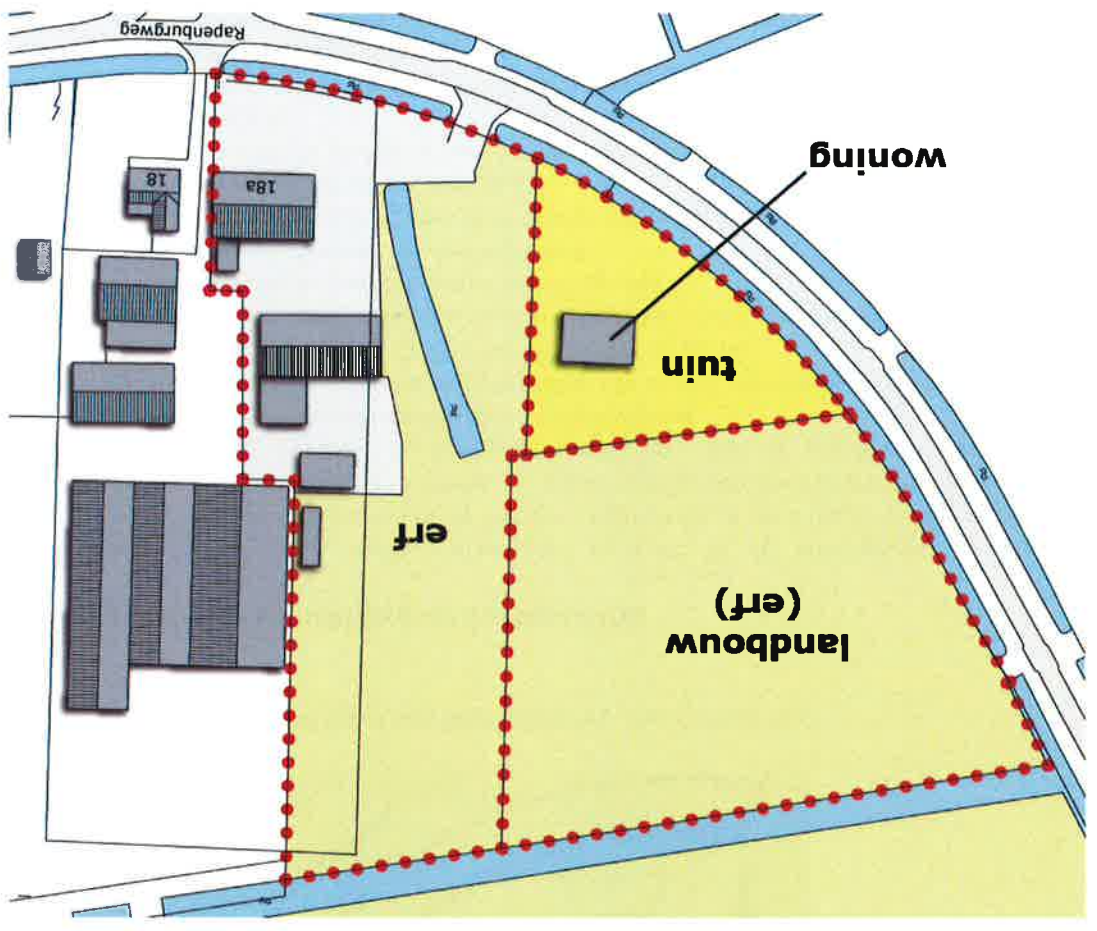
Figuur 1.1. Ligging projectlocatie

1.3.2. Beschrijving project

De ontwikkeling voorziet in het toekennen van een agrarisch bouwvlak aan het perceel Rapenburgweg 18a. Initiatiefnemer is van plan een nieuwe bedrijfswooning te realiseren op dit bouwvlak. Het architectonisch ontwerp van de bedrijfswooning is reeds goedgekeurd door de welstandscommissie.

Het beoogde bouwvlak vormt een (af)splitsing van het bestaande agrarisch bouwvlak dat thans op het gehele perceel Rapenburgweg 18/18a ligt. Door de projectie van een nieuw bouwvlak ontstaat ook de mogelijkheid om een bedrijfswooning te bouwen op het perceel Rapenburgweg 18a. Het nieuwe bouwvlak is weergegeven in figuur 1.3. De blauwe lijn vormt het nieuwe bouwvlak. De contour van het bestaande bouwvlak (zwarte lijn) is eveneens weergegeven in deze afbeelding.

Uit paragraaf 2.3 en bijlagen 4 en 5 blijkt dat de ontwikkeling goed landschappelijk kan worden ingepast en het perceel hiervoor voldoende mogelijkheden biedt.

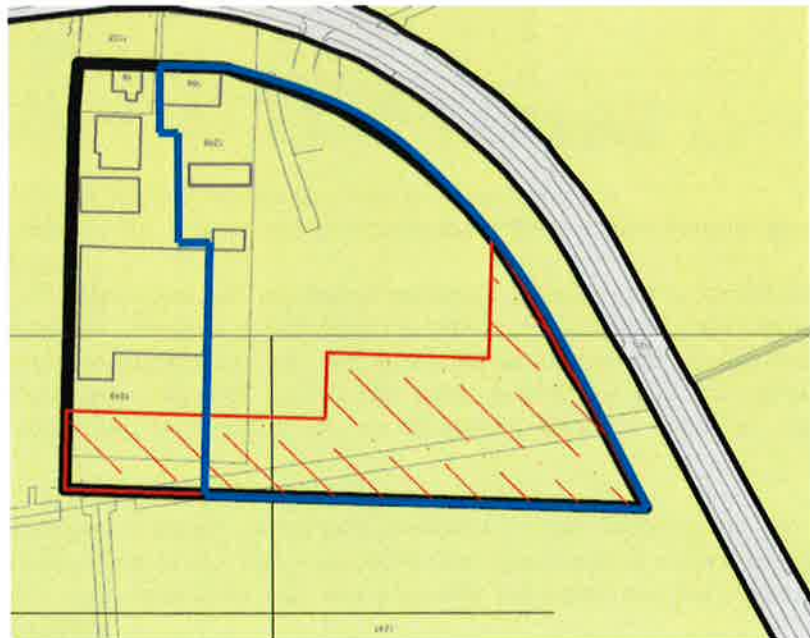


Figuur 1.2. Beoogde inrichting van het perceel (zonder landschappelijke inpassing. Deze komt in paragraaf 2.3. en bijlagen 4 en 5 aan bod)

- De beoogde ontwikkeling wordt planologisch getoetst in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Het nieuwe bouwvlak zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Uit de toetsing aan beleid en planologische- en milieuspecen blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Om de volgende redenen is de ontwikkeling ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar.
 - Het agrarisch bedrijf aan de Rapenburgweg 18a is een volwaardig agrarisch bedrijf en komt in dat licht in aanmerking voor een agrarisch bouwvlak.
 - Het agrarisch bedrijf draagt bij aan een economische versterking van het buitengebied.
 - De ontwikkeling wordt landschappelijk goed ingepast.
 - De ontwikkeling past binnen het gebied omdat:
 - Er reeds een bestaand agrarisch bedrijf aanwezig is dat wordt afgesplitst op basis van de uitspraak van de rechtbank;
 - Het betreffende bedrijf al ter plaatse is gevestigd en verplaatsing niet gewenst of doelmatig is;
 - Er is geen sprake van een nieuwe bouwlocatie maar van een uitbreiding/splitsing van een bestaand bouwvlak;
 - Het bouwvlak wordt aansluitend aan een ander agrarisch bedrijf gerealiseerd;
 - Daarmee wordt de openheid van het betreffende gebied slechts in zeer beperkte mate aangetast.
- Uit de uitspraak van de rechtbank blijkt dat de rechtbank de conclusies zoals verwoord in het deskundigenadvies van de StAB volgt dat het agrarisch bedrijf Rapenburgweg 18a een volwaardig agrarisch bedrijf is.

1.4. Conclusie ruimtelijke onderbouwing

Figuur 1.3. Contour nieuw bouwvlak Rapenburgweg 18a (blauwe lijn)



2. Ruimtelijke onderbouwing

7

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld op basis van het geldende beleidskader en de sectorale aspecten.

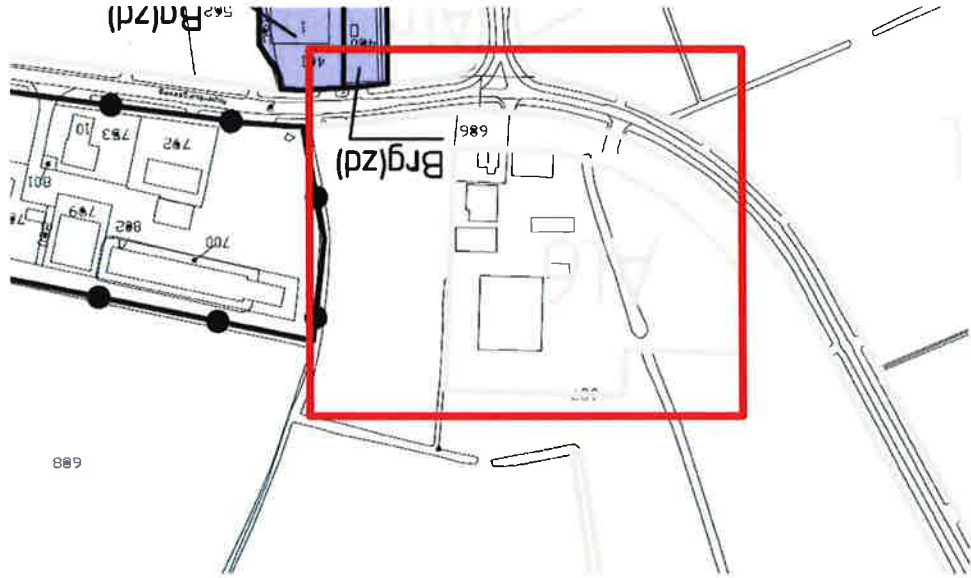
2.2. Toets aan rijk-, regionaal- en provinciaal beleid

2.2.1. De geldende planologische situatie

Bestemmingsplan buitengebied (1999)

De locatie ligt binnen het projectgebied van het geldende bestemmingsplan Buitengebied (plannummer 6226, vastgesteld 1999). In figuur 2.1 is een fragment van het betreffende bestemmingsplan weergegeven. De locatie heeft daarin de bestemming 'Agrarische doeleinden' met de subbestemming Al. De subbestemming geldt voor het behoud, herstel en / of versterking van de aanwezige landschappelijke en / of cultuurhistorische waarden. Het perceel Rapenburgweg 18/18a is voorzien van één bouwvlak. Op de voorschriefftenkaart 1 is het gebied waarin het perceel is gelegen aangemerkt als open, nagenoeg onbebouwd gebied.

De gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden' zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. Een bedrijfswooning is toegestaan bij een volwaardig agrarisch bedrijf. Binnen een bouwvlak is één volwaardig agrarisch bedrijf toegestaan.



Figuur 2.1. Fragment geldend bestemmingsplan Buitengebied (6^e herziening)

2.2.2. Overige beleidskader
 In deze paragraaf wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het relevante ruimtelijke en sectorale beleid van de rijk- en provinciale overheid en aan dat van de gemeente.

overheid en kader	beoordelingsaspect	afweging en conclusie
Rijk		
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen concrete aspecten die van toepassing zijn op de ontwikkeling.	

Provincie Zeeland		
Omgevingsplan Zeeland 2012-2018	<p>Agarisch vestigingsbeleid</p> <p>Nieuwe bouwvlakken voor nieuwe agarische bouwvlakken worden geen mogelijk geboden. Nieuwvestiging van een agarisch bedrijf is mogelijk als er geen agrarische vrijkomende bouwvlakken beschikbaar zijn, uit een advies van de AAZ de bedrijfseconomische noodzaak geleverd in de sanering van agrarische opstallen elders.</p> <p>De rechtbank heeft de conclusies zoals verwoord in de in het deskundigenadvies van StAB opgevolgd in de uitspraak van 12 december 2012. Op basis van deze uitspraak heeft het gemeentebestuur besloten medewerking te verlenen aan de splitsing van het betreffende agrarische bedrijf. Daarbij speelt een rol dat het betreffende bedrijf al ter plaatse is gevestigd. Dat betekent dat er in die zin geen sprake is van nieuwvestiging, maar van uitbreiding/splitsing van de bouwmogelijkheden van een bestaand agrarisch bedrijf.</p> <p>De StAB heeft het agrarisch bedrijf onderzocht en komt na een toetsing van de bedrijfskenmerken tot de conclusie dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Verder is vastgesteld dat het bedrijf al sinds 2009 aan deze kenmerken voldoet.</p> <p>De rechtbank heeft de conclusies zoals verwoord in de in het deskundigenadvies van StAB opgevolgd in de uitspraak van 12 december 2012. Op basis van deze uitspraak heeft het gemeentebestuur besloten medewerking te verlenen aan de splitsing van het betreffende agrarische bedrijf. Daarbij speelt een rol dat het betreffende bedrijf al ter plaatse is gevestigd. Dat betekent dat er in die zin geen sprake is van nieuwvestiging, maar van uitbreiding/splitsing van de bouwmogelijkheden van een bestaand agrarisch bedrijf.</p> <p>De contouren van het bestaande bouwvlak worden niet verder uitgebreid richting de kern Meliskerke.</p> <p>De open polder rondom het projectgebied is aangeduid als waardevol landschap. De ontwikkeling past binnen het gebied omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er reeds een bestaand agrarisch bedrijf aanwezig is dat wordt afgesplitst op basis van uitspraak van waarden in Zeeland. <p>meest kenmerkende kwaliteiten en versterken en benutten van de De Provincie zet zich in op behoud, verblijfsrecreatiegebieden.</p> <p>Landenschap</p> <p>Binnen het agrarisch gebied dient rekening gehouden te worden met de aan te houden afstanden tot woon- en verblijfsrecreatiegebieden.</p>	

<p>Het agrarisch bedrijf draagt bij aan de ontwikkeling van een vitaal platteland en past hiermee binnen de kaders uit de Structuurvisie.</p>	<p>De gemeente wil mogelijkheden bieden voor een brede functionele invulling van kleinschalige economische activiteiten. De voorkeur gaat daarbij uit naar kleinschalige activiteiten die leiden tot een integrale door structureerversterking aan te gaan met andere sectoren. Geacht kan worden aan vormen van plattelandstoerisme, zoals recreatieve activiteiten (verkoop</p>	<p>2025 Structuurvisie</p>
Gemeente Veere		

<p>In de bestaande situatie is reeds een bouwvlak aanwezig waarbinnen agrarische opstallen gebouwd mogen worden. De contouren van het bestaande bouwvlak worden niet verder uitgebreid richting de kern Meliskerke.</p> <p>In de hiervoor genoemde motivering ten aanzien van het aspect landschap (bij omgevingsplan) is opgenomen waarom de ontwikkeling kan worden toegestaan in de omgeving.</p>	<p>In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal op buiten de bebouwde kom gestuereerde agrarische gebouwen, anders dan kassen, worden toegelaten worden deze gebouwen niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot gronden waarop woon- of verblijfsrecreatieve functies zijn toegelaten.</p> <p><u>Bufferzones</u></p> <p>In een bestemmingsplan worden nieuwe agrarische bouwwerken niet toegelaten buiten het in het plan, voor een agrarisch bedrijf, aangewezen bouwvlak.</p> <p><u>Concentratie agrarische bebouwing</u></p> <p>In een (bestemmings)plan worden nieuwe agrarische bouwwerken niet toegelaten buiten het in het plan, voor een agrarisch bedrijf, aangewezen bouwvlak.</p> <p><u>Bufferzones</u></p> <p>In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal op buiten de bebouwde kom gestuereerde agrarische gebouwen, anders dan kassen, worden toegelaten worden deze gebouwen niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot gronden waarop woon- of verblijfsrecreatieve functies zijn toegelaten.</p> <p><u>Landschap en erfgoed</u></p> <p>Een (bestemmings)plan strekt mede tot behoud en bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en stelt daartoe regels.</p>	<p>Verandering ruimte</p>
<p>de rechtbank; Het bedrijf al ter plekke is gevestigd en verplaatsing niet wenselijk is; Er is geen sprake van een nieuwe bouwlocatie maar van een uitbreiding/splitsing van een bestaand bouwvlak; Het bouwvlak wordt aansluitend aan een ander agrarisch bedrijf gerealiseerd.</p>		

	van producten.
--	----------------

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.3. Toetsing aan sectorale aspecten

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante sectorale aspecten en milieuwetgeving.

beleidskader/ omgevingsaspect	beoordelingsaspect / Onderwerp	afweging en conclusie
--	---	------------------------------

Warteroets

Warteroets	Overleg voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen op basis van een waterparagraaf.	Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling (zie bijlage 3).
------------	--	---

Archeologie / Cultuurhistorie / Landschap

Gemeentelijk archeologiebeleid bestaande uit: Archeologische beleidsadvieska art 2011. de bodem dieper dan 40 cm onder de oppervlakte te verstoren.	Het is verboden om een archeologisch monument of archeologisch opgenomen. Dit houdt in dat voor het bouwen archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien het bebouwd oppervlak groter is dan 500 m ² . De oppervlakte van de beoogde bedrijfswoning overstijgt dit oppervlak niet. De gemeentelijke archeoloog heeft aangegeven dat het uitvoeren van archeologische onderzoek hiervoor dan ook niet noodzakelijk is. Indien in de toekomst nieuwe opstellen op het perceel gebouwd worden dan zal per aanvraag beoordeeld worden of daarvoor archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het realiseren van de woning.	Op de locatie is de bestemming Waarde-Archeologie-3 opgenomen. Dit houdt in dat voor het bouwen archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien het bebouwd oppervlak groter is dan 500 m ² . De oppervlakte van de beoogde bedrijfswoning overstijgt dit oppervlak niet. De gemeentelijke archeoloog heeft aangegeven dat het uitvoeren van archeologische onderzoek hiervoor dan ook niet noodzakelijk is. Indien in de toekomst nieuwe opstellen op het perceel gebouwd worden dan zal per aanvraag beoordeeld worden of daarvoor archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het realiseren van de woning.
Effect op cultuurhistorische waarden	Effect op cultuurhistorische waarden	De locatie en directe omgeving daarvan maken geen onderdeel uit van de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Er worden geen cultuurhistorische waarden geschaad. De uitbreiding van de bouwmogelijkheden van het bestaande bedrijf passen bij het bebouwingspatroon ter plaatse.
Effect op landschappelijk kwaliteiten/waarden	Effect op landschappelijk kwaliteiten/waarden	De voorgenomen realisatie van het agrarisch bouwvlak heeft geen negatieve effecten op de landschappelijke kwaliteit. Er is op het perceel voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in een adequate landschappelijke inpassing met strekekeigen beplanting.
Landschappelijke inpassing	Landschappelijke inpassing	Het nieuwe bouwvlak zal worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in het bestemmingsplan Buitengebied:

in een later stadium wel een bodemonderzoek uitgevoerd worden.	bodemkwaliteit.	
Relatie met omliggende functies		
De locatie grenst aan agrarische gronden. In de nabijheid van de locatie zijn diverse andere functies aanwezig. Hierna worden deze verder behandeld. Hierbij is het van belang dat bedrijfswoningen worden aangemerkt als minder milieugevoelig dan gewone burgerwoningen.	Afstemming tussen bedrijven en bedrijfsactiviteit: gevoelige functies van ter plaatsse van de VNG-gevoelige functies (woningen) in de omgeving sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.	<ul style="list-style-type: none"> • Milieuzonering: Staat van bedrijven en bedrijfsactiviteit: gevoelige functies van ter plaatsse van de VNG-gevoelige functies (woningen) in de omgeving sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. • (2009). Jurisprudentie: goede ruimtelijke ordening
<p><i>Bedrijventerrein, schietbaan en garagebedrijf Francke</i></p> <p>Aan de oostzijde van het projectgebied op circa 140 meter afstand ligt een bedrijventerrein. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats aan de zuidzijde via de Rapenburgweg. Het betreft hier een relatief klein bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter, aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.</p> <p>Aan de noordrand van het bedrijventerrein bevindt zich een schietbaan. De schietbaan ligt gedeeltelijk verzonken in de grond en is omringd met een grondwal. De nieuwe bedrijfswoning ligt op grotere afstand dan de reeds aanwezige bedrijfswoning Rapenburgweg 18. Derhalve vormt de schietbaan geen belemmering voor de bedrijfswoning en de belemmering voor de bedrijfswoning aan de zuiden van de Rapenburgweg, op circa 80 meter van het projectgebied ligt garage Francke. Het betreft een categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Voor deze categorie bedrijven geldt dat deze bedrijven direct of beelden gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De garage vormt derhalve geen belemmering voor de bedrijfswoning en de bedrijfswoning vormt geen belemmering voor de garage.</p> <p><i>Aangrenzende agrarisch bedrijf</i></p> <p>Direct grenzend aan de projectlocatie ligt het agrarisch bedrijf Rapenburgweg 18. In de huidige situatie bevinden beide agrarische bedrijven zich in één bouwvlak. De beoogde ontwikkeling voorziet in een splitsing van het bouwvlak inclusief de mogelijke realisatie van een nieuwe bedrijfswoning aan de Rapenburgweg 18a. Op perceel 18 is reeds een bestaande bedrijfswoning tot de stalruimte van het bedrijf 18 is kleiner dan 50 meter. Daarmee kan nieuwe bedrijf van meldingsplichtig vergunningplichtig worden.</p> <p>Het nieuwe bouwvlak zal worden gebruikt als tuinbouwbedrijf. Als afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning kan een richtafstand van 25 meter aangehouden worden.</p>		

Wegverkeerslaaai	
<p>Wet geluidhinder (Wgh)</p> <p>Wet ruimtelijke ordening</p>	<p>Bij de projectie van nieuwe woningen (geluidgevoelige functies) voldoen aan maximaal toelaatbare e van 48 dB en de geluidbelasting van 63 dB.</p> <p>Goed woon- en leefklimaat.</p>
<p>Voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel Rapenburgweg 18a dient een afstand tot de stallen van het bedrijf op nummer 18 te worden aangehouden van 50 meter.</p> <p><i>Nabijgelegen burgerwoningen</i></p> <p>De dichtstbijzijnde burgerwoning ligt op circa 100 meter afstand. De bedrijfswoning is geen hinder veroorzakende functie. Daarnaast is ruime afstand tussen de burgerwoning en het nieuwe agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning aanwezig. Beide functies onderervinden geen hinder van elkaar.</p> <p><i>Conclusie</i></p> <p>Ter hoogte van de beoogde bedrijfswoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden ook de naastgelegen functies niet beperkt in hun gebruiksmogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden. Het aspect relatie met omliggende functies staat de uitvoering van het plan niet in de weg.</p>	<p>Voor de projectie van nieuwe woningen (geluidgevoelige functies) voldoen aan maximaal toelaatbare e van 48 dB en de maximum snelheid van 60 km/ur. De Cornelis Jaspersstraat ligt binnen de bebouwde kom van Melliskerke en kent een maximum snelheid van 50 km/ur. Beide wegen zijn daarom op grond van de Wgh gezoned, waardoor akoestisch onderzoek verplicht is.</p> <p>Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlagen 1 en 2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Daarbij is gerekend met waarnemhoogtes van 1,5 meter en 4,5 meter.</p> <p><i>Resultaten akoestisch onderzoek</i></p> <p>Binnen deze ruimtelijke onderbouwing is voor de Rapenburgweg de 48 dB contour inzichtelijk gemaakt. Buiten deze contour wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en kan de ontwikkeling van geluidgevoelige functies, zoals woningen, plaatsvinden zonder dat in het kader van de Wgh aanvullende procedures nodig zijn.</p> <p>Doordat de verkeersintensiteit op de Cornelis Jaspersstraat gelijk is aan die op de Rapenburgweg, de maximum snelheid hier lager is en omdat gerekend mag worden met een zichthoekcorrecte door de haakse ligging van deze weg ten aanzien van de ontwikkeling, ligt de 48 dB contour van de Cornelis Jaspersstraat logischerwijs minder ver over het projectgebied dan die van de Rapenburgweg. Omdat de 48 dB contour van de Rapenburgweg maatgevend</p>

<p>is, is alleen deze inzichtelijk gemaakt.</p> <p>Uit het onderzoek blijkt dat de 48 dB contour maximaal 13 meter uit de weg van de Rapenburgweg ligt, bij een waarnemingshoogte van 4,5 meter.</p> <p>Indien de nieuwe woning wordt gerealiseerd op een afstand van tenminste 13 meter vanaf de weg van de Rapenburgweg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het aspect wegverkeerslawaai vormt dan geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.</p>		
Luchtkwaliteit		
<p>Van een significante toename van het verkeerslawaai is geen sprake. De ontwikkeling is beperkt en kleinschalig. Op basis van het NIBM-tool van het ministerie van VRM is geconcludeerd dat het project in niet betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Berekeningen zijn geleid op het voorafgaande niet noodzakelijk.</p>	<p>Voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en Wet milieubeheer en Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitsnormen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wet ruimtelijke ordening: goede ruimtelijke ordening • Wet milieubeheer en Wet milieubeheer (ook wel Wet milieubeheer) • hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitsnormen) • luchtkwaliteit (ook wel Wet milieubeheer) • genoemd, (Wk)
Externe veiligheid		
<p>In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen risicobronnen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.</p>	<p>Zijn er Bevi-inrichtingen in de directe omgeving, wordt voldaan aan de plaatsgebonden risico en groepsrisico en liggen er relevante leidingsstraken in het projectgebied?</p>	<p>Bevi-inrichtingen van inrichtingen in de directe omgeving, over de weg, spoor, buisleidingen en water.</p>
Kabels en leidingen		
<p>In het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Ten zuiden van het projectgebied ligt een planologische relevante rioolleiding. Deze leiding ligt op circa 55 meter afstand van de ontwikkeling en vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.</p> <p>Verder zijn er geen hoogspanningslijnen, straatpalen of telecomverbindingen in de omgeving van het projectgebied gelegen. Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de beoogde dienstwoning.</p> <p>Bij graafwerkzaamheden ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling dient in en nabij het projectgebied rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige niet-planologische kabels en leidingen (zoals bijvoorbeeld rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainagelidingen). Dergelijke kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs / in combinatie met aanwezige weginfrastructuur.</p>	<p>Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?</p>	

Indien de gemeenteraad instemt met deze ontwikkeling dan zal dit leiden tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen hier tegen in beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State.

2.5. Betrokkenheid betrokken bestuursorganen, maat-

Het nieuwe bouwvlak wordt toegekend aan een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf. Op basis van dat gegeven moet worden aangenomen dat het bedrijf over voldoende middelen kan beschikken om bedrijfsgebouwen of een bedrijfswoning te realiseren.

2.4.2. Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente sluit met de grondeigenaar een zogeheten 'anterieure' overeenkomst. Daarmee is verzekerd dat kosten van de kostensortelijst uit het Bro alle projectgebonden kosten worden verhaal op de initiatiefnemer. Dit betekent dat voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan nodig is.

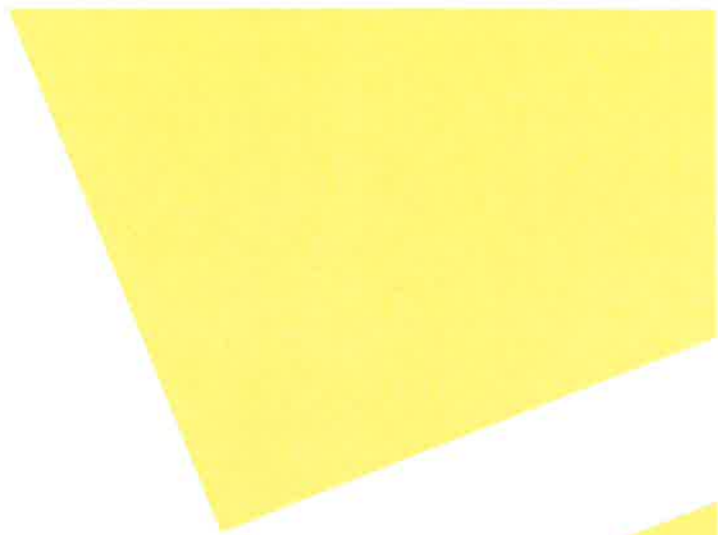
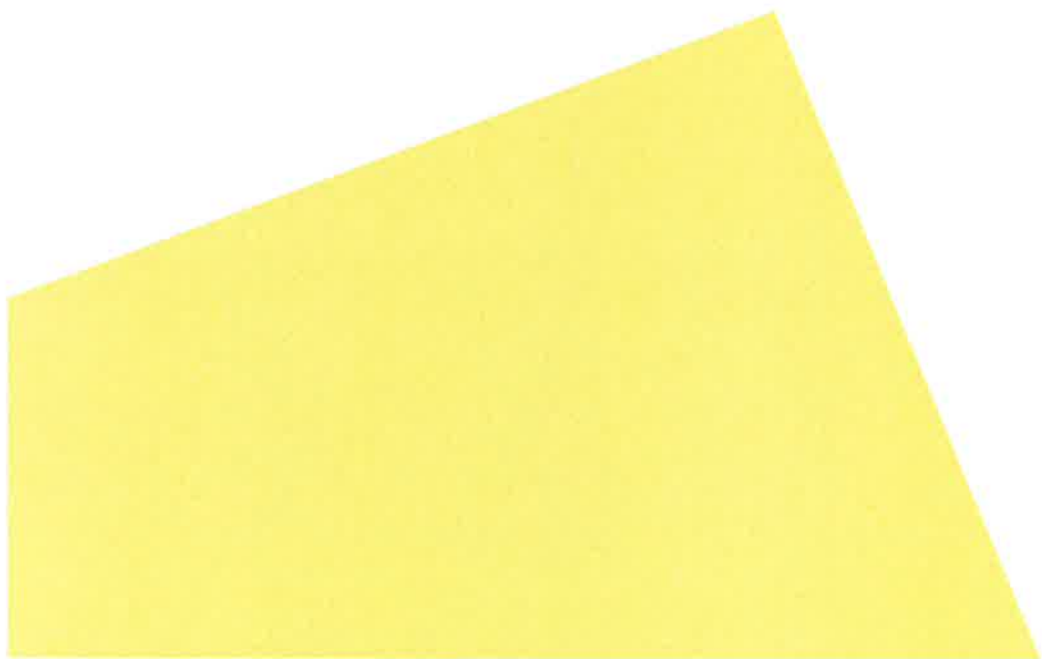
De gemeente legt het kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is niet vereist indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten van grondexploitatie met alle eigenaren in het exploitatiegebied, waar bouwmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden of volledig grond(eigen)dom).

Bouw van een nieuwe woning wordt aangemerkt als een dergelijk bouwplan. De ordening (Bro)) als een bouwplan zoals aangegeven in 6.2.1 Bro wordt mogelijk gemaakt. De af te dwingen. Er is sprake van kostenverhaal (6.2.3. tot en met 6.2.5. Besluit ruimtelijke bouwoorden een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen verplichten tot kostenverhaal door de gemeente. Doel hiervan is om bij de ontwikkeling van In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Deze regels

2.4.1. Wet ruimtelijke ordening en grondexploitatie

2.4. Financiële aspecten

bijlagen



Verhardingsbreedte	3 meter
Verhardingssoort	Referentiewegdek (DAB)

Extra gegevens

Zware mvt	1,82%	1,82%	1,82%
Middelzware mvt	6,74%	6,74%	6,74%
Lichte mvt	91,44%	91,44%	91,44%
Per periode-uur	7,00%	2,60%	0,70%
	dagperiode	avondperiode	nachtperiode

Eetmaal- en voertuigverdeling
Voor de Rapenburgweg is uitgegaan van een standaard etmaal- en voertuigverdeling voor platelandswegen met een maximum snelheid van 60 km/uur (RBO1, 2010).

Cornelis Jaspersstraat	2024	800	50 km/uur
Rapenburgweg	2024	800	60 km/uur
	jaar	intensiteit (mvt/etmaal)	maximumsnelheid (in km/uur)

Verkeersintensiteiten en maximum snelheid
Voor de Rapenburgweg en de Cornelis Jaspersstraat zijn geen intensiteitsgegevens bekend. De wegen hebben geen doorgaande functie, maar dienen alleen ter ontsluiting van de aanliggende agrarische bedrijven en/of woningen. Met de gemeente Veere is afgesproken voor beide wegen een etmaalintensiteit aan te houden van 800 mvt/etmaal.

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeers- lawaai

Bijlage 2 Rekenbladen akoestisch onderzoek

<Nieuw Project> : Nummer<

Ontvanger : 48 cont. 1,5 : Waarnemhoogte [m] : 1,5

Rijlijn : Rapenburgweg

Wegdekhoogte [m] : 0,00
 Verhardingsbreedte [m] : 1,50
 Bodemfactor [-] : 0,77
 Objectraak [-] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : 0 - Referentiewegdek

Q_emaal : 800,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 2,60
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie			km/u	C_wegdek	Emissiegegevens		
	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]			E dag	E avond	E nacht
1	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
2	91,44	91,44	91,44	60	0,00	65,59	61,29	55,59
3	6,74	6,74	6,74	60	0,00	59,91	55,61	49,91
4	1,82	1,82	1,82	60	0,00	57,10	52,80	47,10
5	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal	100,00	100,00	100,00			67,09	62,79	57,09
C_optrek								

Resultaten in dB(A)

Laeq, dag	0,00	Laeq, avond	48,53	52,83
C_reflectie				
C_zichthoek	0,00			
D_astand	10,80			
D_lucht	0,09			
D_bodem	2,69			
D_meteor	0,67			
Lden, incl. Art.110g [dB]				48
Lden, excl. Art.110g [dB]				53
Attrek Art.110g [dB]				5
Laeq, nacht	42,83			

Standard rekenmethode 1 V2.00 28-2-2013 11:33:33, blz. 2

Resultaten in dB(A)		Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)	
C_reflectie	0,00	1 Motorrijwelen	0,00
C_zichthoek	0,00	m Categorie	Dag[%] Avond[%] Nacht[%]
D_afstand	11,32	1 Motorrijwelen	0,00 0,00 0,00
D_lucht	0,10	2 Lichte Motorvoertuigen	91,44 91,44 91,44
D_bodem	2,44	3 Middelzware Motorvoertuigen	6,74 6,74 6,74
D_meteo	0,34	4 Zware Motorvoertuigen	1,82 1,82 1,82
Lden, incl. Art. 110g (dB)		5 Bromfietzen	0,00 0,00 0,00
Lden, excl. Art. 110g (dB)		Totaal	100,00 100,00 100,00
Aftrek Art. 110g (dB)		C_optrek	--
Laeq, avond			57,09
Laeq, nacht			62,79
Laeq, dag			67,09
C_thermaal			800,00
% Daguur			7,00
% Avonduur			2,60
% Nachtuur			0,70
Wegdektype [-]		0 - Referentiewegdek	
Zichthoek [grad]			127
Objectraete [-]			0,00
Bodemfactor [-]			0,78
Verhardingsbreedte [m]			1,50
Wegdekhoopte [m]			0,00
Rijlijn			Rapenburgweg
Ontvaenger		48 cont 4,5	
Waarmeehoogte [m]		4,5	
Afstand horizontaal [m]			13,02
Afstand schuin [m]			13,55
Afstand kruispunt [m]			0,00
Afstand obstakel [m]			0,00

thema en water(beheer)-doelstelling	uitwerking
<p>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpel om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<p>De ontwikkeling zorgt voor een toename in verharding. Hiervoor dient gecompenseerd te worden. Omdat er nog geen concreet bouwplan is kan er nog niet vastgesteld worden wat de exacte waterberging dient te worden. Uitgaande van 200 m² verharding (ten gevolge van de realisatie van de bedrijfswoning) is dit 15 m³. Indien de omgevingsvergunning bouwen wordt aangevraagd dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de watercompensatie eis van het waterschap van 75 mm per vierkante meter. Dit is afgestemd met het waterschap. Deze compensatie kan gerealiseerd worden door de aanwezige sloot te verbreden, hierbij dient gerekend te worden met een stijghoogte van één meter. Een watercompensatie van 15 m³ betekent dan het</p>
ruimte.	
<p>houden met de daarvoor benodigde</p>	<p>veiligheidsniveau.</p>
<p>veiligheidsniveau en rekening</p>	<p>Het projectgebied ligt niet in de nabijheid van een</p>
<p>Waarborgen van het</p>	<p>waterkering, en heeft geen gevolgen voor het</p>
<p>Waterveiligheid</p>	

Toekomstig watersysteem
Nagaan is aan de hand van de watertoetscriteria of de beoogde uitbreiding strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaak tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Het huidige watersysteem
De projectlocatie ligt aan de noordzijde van de kern Meliskerke aan de Rapenburgweg. De beoogde locatie voor de bedrijfswoning is momenteel onbebouwd. De overige gronden op van het perceel zijn in gebruik als agrarisch bouwvlak met bijbehorend erf. Er zijn geen problemen met het grondwater.

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro.

Voor ruimtelijke plannen is op grond van het Bro de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Bijlage 3 Waterparagraaf

<p>realiseren van 15 m² extra sloot.</p>	
<p>Grondwaterkwaliteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.</p>	<p>Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioolringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>
<p>Vanuit de nieuwe bedrijfswooning wordt een gescheiden stelsel aangelegd, die kan worden aangesloten op het de huidige rioolstelsel ter plaatse van de Rapenburgweg. Indien aan de Rapenburgweg een gescheiden riolering aangelegd word zal hierop aangesloten worden.</p>	<p>Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>
<p>Het aspect volksgesondheid wordt niet negatief beïnvloed door deze ontwikkeling.</p>	<p>Bodemdaling voorkomen van maatregelen die (extra) in maaielddaligen zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>
<p>De polderpellen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden</p>	<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de frits schoonhouden, scheiden en zuiveren.</p>
<p>De oppervlaktewaterkwaliteit wordt door de ontwikkeling niet nadelig beïnvloed. Afkoppeling geschiedt met toepassing van de 'Beslisboom' van het waterschap.</p>	<p>Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>
<p>Er is geen grondwateroverlast bekend, de ontwikkeling zorgt niet grondwateroverlast.</p>	<p>Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurrijk karakteristieke aquatische natuur.</p>
<p>Het projectgebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen nadere maatregelen getroffen.</p>	<p>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstraken vrij van bebouwing en opgaande</p>
<p>De aanwezige sloot aan de Rapenburgweg is in de huidige situatie goed te beheren vanaf de Rapenburgweg, de ontwikkeling zorgt niet voor een verandering van deze situatie.</p>	<p>Onderhoud oppervlaktewater</p>

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet strijdig is met waterdoelstellingen dan wel noodzaak tot waterhuishoudkundige maatregelen.

	(hout)beplanting.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
<p>Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<p>Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.</p>
<p>Binnen het projectgebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die waterschapsobjecten belemmeren.</p>	<p>De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bereikbaarheid voor (vaar)wegen in onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of waterschap.</p>

Bijlage 4 Advies landschapsdeskundige erf 1

Rapenburgweg 18a

Noodzaak beplantingsadvies

Voor het nieuwe bouwvlak van het agrarisch bedrijf, gevestigd op Rapenburgweg 18a te Meliskerke, is het noodzakelijk dat er plan wordt opgesteld voor een goede landschappelijke inpassing. De realisering van dit plan zal middels een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd. Het plan voor de landschappelijk inpassing moet gericht zijn op het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitswinst.

In het plan dienen naast de inrichting ook beheer en onderhoud te zijn vastgelegd.

Het voorliggende advies is het gevraagde beplantingsplan. Dit is opgesteld door ir. J.J. van den Berg, als landschapsarchitect ingeschreven in het register van architecten.

Advies*Huidige situatie*

In de huidige situatie is de volgende beplanting aanwezig, zie bijgevoegd figuur en de foto's

1. Struweelbeplanting, breedte 5 meter;
2. Boombeplanting bestaande uit es in grasberm;
3. Struweelbeplanting met opgaande bomen;
4. Een geschoren haag in de wegberm;
5. Struweelbeplanting in de wegberm.

Het bedrijf is gelegen langs de rand van het grote open poelgebied ten noorden van Meliskerke, zie figuur 1.

Agrarisch bouwvlak

De grens van het bouwvlak ligt in eerste instantie aan de noordzijde op de sloot en op 7 meter afstand van de weg. De woning wordt in de zuidelijke punt van het perceel gebouwd en zal een tuin krijgen. De overgang van tuin naar erf ligt in het verlengde van de huidige situatie, zie bijgevoegd figuur.

Visie

Het erf is gelegen langs de rand van het open poelgebied rond Meliskerke. Door de relatief kleinschalige ontwikkeling is er geen sprake van een aantasting van de openheid of zichtlijnen. Er wordt gekozen voor beplantingstypen die zijn afgestemd op de bestaande situatie singels en bomen in grasstroken, waarbij de beplanting op de grenzen van de kavel komt te staan. Daarnaast is er de tuin rond de woning.

Beplantingsplan

Het beplantingsplan omvat de volgende elementen, zie kaart 3 in bijlage 5.

1. Struweelbeplanting met een breedte van 5,5 meter, 2 rijen beplanting op een afstand van 1,5 meter uit elkaar geplant met inheems plantsoen 25% liguster, 25% sleedoorn, 25% veldsdoorn en 25 % Gelderse roos. Aan weerszijden zal de beplanting 2 meter ruimte hebben om uit te groeien. Hiermee ontstaat een beplantingsstrook van 5,5 meter breed;
2. Vrijstaande essen in 3 meter brede grasberm, onderling afstand 6 meter;
3. Lage haag (liguster) in tuin;
4. Knotwilligen of essen op de overgang van de tuin naar de agrarische kavel.

Het beheer komt overeen met het beheer van de bestaande beplantingselementen en is dus bij de initiatiefnemer goed bekend.

Foto 2. Beeld vanaf de noordwestelijke punt van het plangebied



Foto 1. Bestaande randbeplanting dichte singel en boomvensters



Foto 3. Beeld van het plangebied vanaf de noordwestelijke punt

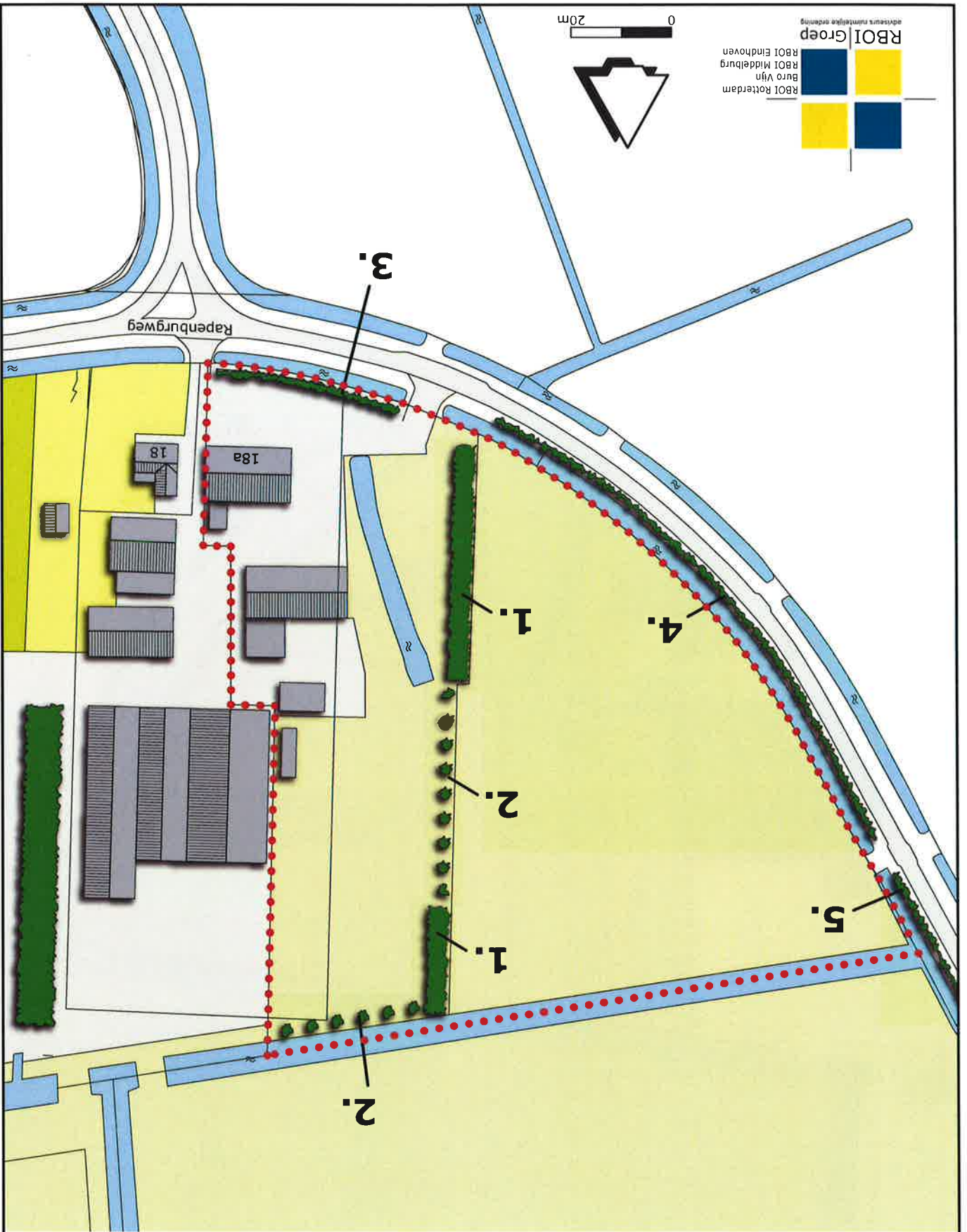


Bijlage 5 Bepantingsplan

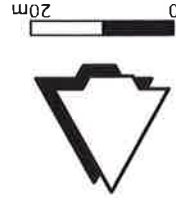
Beplantingsplan Rapenburgweg 18a

dhr. Boogaard

Kaart 1: Huidige situatie



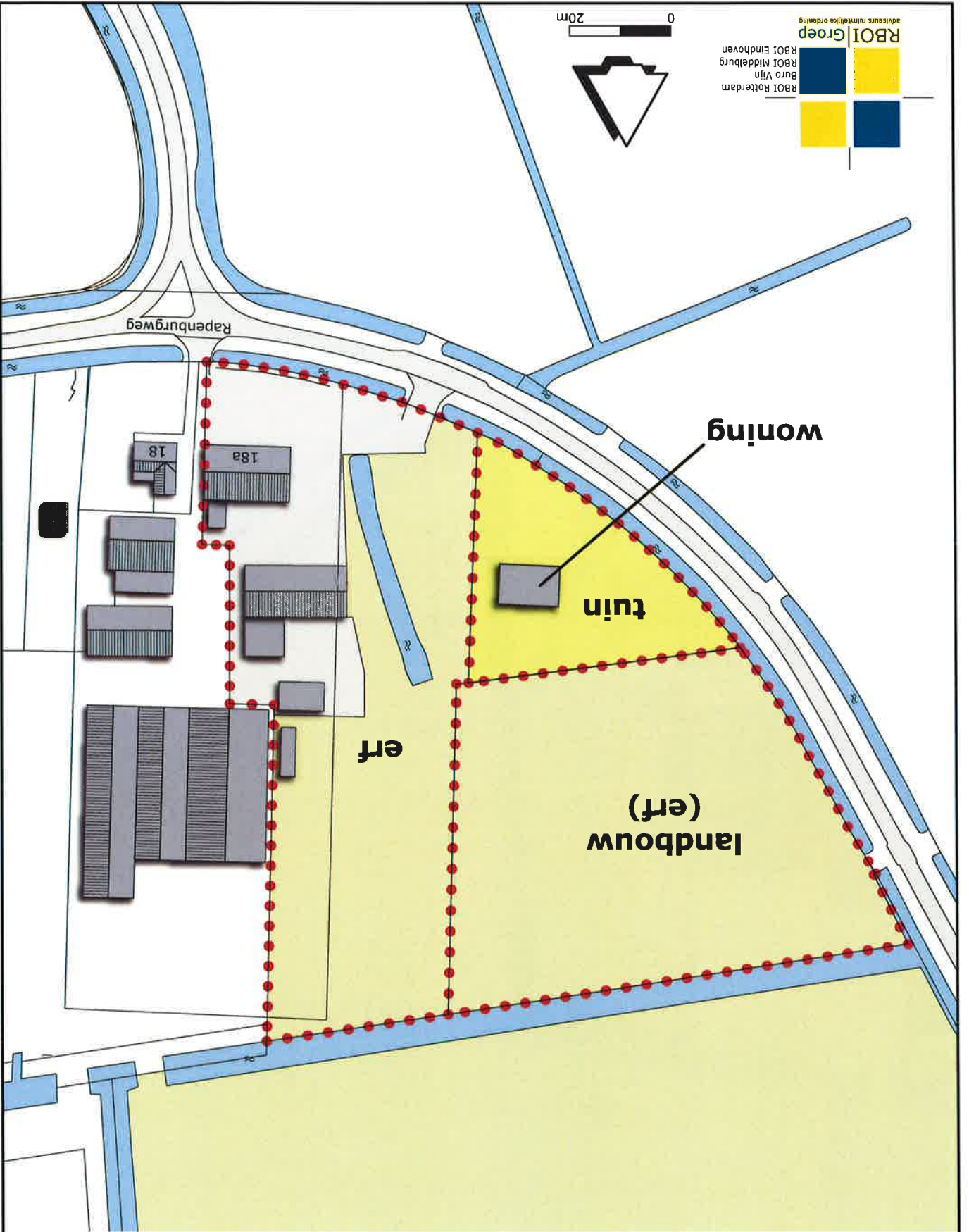
RBOI Groep
Buro Vijn
RBOI Rotterdam
RBOI Middelburg
RBOI Eindhoven



Bepantingsplan Rapenburgweg 18a

dhr. Boogaard

Kaart 2: Toekomstige functies



Bepiantingsplan Rapenburgweg 18a

dhr. Boogard

Kaart 3: Bepiantingsplan

