



VERZONDEN 27 AUG 2015

W. Roelse
Sloestraat 10
4374 BP Zoutelande

datum : 24 augustus 2015
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : SXO18712338
behandeld door : Johnnie Hendrikse
doorkiesnummer : 0118-555 344
afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: het bouwen van een woning
Zaaknummer: VH-2015-0103

Geachte heer Roelse,

Op 6 maart 2015 vroeg u een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.
De locatie is Zuidstraat 41 te Westkapelle.
De kadastrale gegevens zijn: gemeente Veere, kern Westkapelle, sectie B, nummer 5955.
Hierover berichten wij u het volgende.

Besluit

Wij hebben besloten u de gevraagde vergunning te verlenen.

De vergunning geldt voor de volgende activiteit(en) zoals genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- a. het bouwen van een woning (art. 2.1 lid 1 onder a)
- b. het afwijken van de regels van het bestemmingsplan "Kom Westkapelle" (art. 2.1 lid 1 onder c)

De bijgevoegde gewaarmerkte stukken zijn onderdeel van de vergunning.
In bijlage 1 leest u beschreven hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Voorschriften

Voor deze vergunning gelden voorschriften. Deze staan in bijlage 2. Leest u deze voorschriften zorgvuldig door. Houdt u zich tijdens de uitvoering van het project aan deze voorschriften.

Nog in te dienen gegevens

De gegevens die u bij de aanvraag indiende zijn voldoende om de vergunning te verlenen. Er zijn ook gegevens die later mogen worden ingediend. Dit is bij deze vergunning het geval. De omschrijving van die gegevens staat in bijlage 3.

Levert u deze gegevens ten minste 3 weken voordat u met het betreffende onderdeel begint, bij ons aan. Dit voorkomt oponthoud tijdens de uitvoering.

Wanneer mag u beginnen met de werkzaamheden?

Deze vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Deze termijn begint de dag na dagtekening van dit besluit en duurt 6 weken. Dit betekent dat u niet direct gebruik mag maken van de vergunning. Het volgende geldt: binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ook kan de voorzieningenrechter gevraagd worden het besluit te schorsen. Het is mogelijk dat wij dan een nieuw besluit moeten nemen. De vergunning kan dan alsnog worden gewijzigd of geweigerd. U mag pas gebruik maken van de vergunning na deze 6 weken of nadat de rechter over een eventueel ingediend verzoek tot schorsing heeft beslist. Beroep instellen of verzoeken om schorsing heeft namelijk geen zin als de werkzaamheden al zijn uitgevoerd.

Leges

Er zijn kosten verbonden aan het in behandeling nemen van de aanvraag voor deze omgevingsvergunning. Deze kosten worden leges genoemd. De leges zijn gebaseerd op de legesverordening. Deze vindt u op www.veere.nl. U krijgt de factuur binnenkort toegestuurd.

Bent u het niet eens met dit besluit of een gedeelte hiervan?

U en andere belanghebbenden kunnen een beroepschrift sturen, zoals vermeld aan de onderzijde van deze beschikking. Uitgebreide informatie vindt u op onze website www.veere.nl. Voor meer informatie kunt u ook contact met ons opnemen.

U kunt hiervoor bellen met Johnnie Hendrikse, telefoonnummer: 0118-555 344 of email: L.J.Hendrikse@veere.nl of Geert Francke, telefoonnummer: 0118-555229 of email: g.francke@veere.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veere,
namens het college,
senior medewerker dienstverlening,

Michael Beverwijk



Als we er telefonisch niet uitkomen dan kunt u binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit een beroepschrift aan de rechtbank toesturen. Dit kan ook digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> met behulp van een DigiD code. De rechtbank brengt hier kosten voor in rekening. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat minimaal de volgende onderdelen: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de reden van het beroep. Het beroepschrift moet binnen de daarvoor gestelde termijn door de rechtbank zijn ontvangen. Stuur iemand anders namens u een beroepschrift in? Stuur dan een volmacht mee. Als beroep wordt ingediend kan, als het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, ook een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant. Het adres is Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. De rechtbank brengt hiervoor kosten in rekening.

Bijlage 1. Voorbereiding van deze beschikking.

Hieronder leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.
De gebruikte afkortingen zijn:

Wabo : Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Bor : Besluit omgevingsrecht

Procedure (hoofdstuk 3 Wabo)

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Advies en verklaring van geen bedenkingen (paragraaf 2.5 Wabo en hoofdst. 6 Bor)

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de aanvraag aan de volgende instanties / bestuursorganen gestuurd:

1. Provincie Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.
3. Dorpsraad Westkapelle.

Naar aanleiding hiervan hebben wij geen adviezen/opmerkingen ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5, lid 1 Bor categorieën van gevallen aangewezen waarvoor, vooraf, geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven. Deze aanvraag omgevingsvergunning past binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen. De beoogde ontwikkeling voldoet namelijk aan de gestelde randvoorwaarden van het raadsvoorstel met datum 12 september 2013. Op 26 maart 2015 is de gemeenteraad geïnformeerd.

Ter inzage legging

Wij hebben op grond van het bepaalde in artikel 3.10 Wabo op 8 juli 2015 in het Faam, GVOP en op elektronische wijze (www.veere.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl / plannummer NL.IMRO.0717.0058OVZuidsWkp-OW01) bekend gemaakt dat van 9 juli t/m 19 augustus 2015 het ontwerp besluit met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing van deze beschikking ter inzage heeft gelegen en dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Bestemmingsplan (i.c.m. bouwen)

- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft ligt in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2011.
- Het perceel in het geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' de bestemming 'Detailhandel' heeft verkregen.
- De aanvraag voorziet in het slopen van het bestaande (winkel)pand en het herbouwen van één nieuwe woning.
- Het bouwplan niet voldoet aan artikel 5 van de regels van het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle', omdat een woning voor eigen woongenot niet valt onder detailhandel zoals bedoeld in artikel 5.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'.
- Een aanvraag die in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo, tevens gezien moet worden als een aanvraag voor het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo.
- In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' geen binnenplanse afwijkingen dan wel wijzigingsmogelijkheid is opgenomen voor de beschreven planologische strijdigheid.
- De Wabo de mogelijkheid biedt, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.
- De aanvraag voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening mede een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (bijlage 4). Ten aanzien van de aanvraag is het volgende overwogen:
 - Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 maart 2013 onder voorwaarden besloten om medewerking te verlenen aan het plan. Deze voorwaarden zijn:
 - Het bouwplan moet passen binnen de bestaande planologische/stedenbouwkundige maatvoering uit het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle', waarbij artikel 17 (bestemming 'Wonen') van de regels van het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' van overeenkomstige toepassing zijn;
 - Het ontwerp moet voldoen aan de Welstandsnota;
 - Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en onderbouwing;
 - Met initiatiefnemer wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten;
 - Ten aanzien van de voorwaarden van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 3 juni 2014 is het volgende overwogen:
 - Het bouwplan voldoet aan de planologische/stedenbouwkundige maatvoering uit het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'. De woning wordt gebouwd binnen het bouwvlak, de goothoogte is niet meer dan 6 meter (5,8 meter), de bouwhoogte is niet meer dan 11 meter (8,1 meter) en de dakhelling is niet meer dan 65 graden.
 - De welstandscommissie heeft positief geadviseerd op het ontwerp. Het ontwerp voldoet aan de redelijke eisen van welstand zoals opgenomen in de welstandsnota.
 - Uit de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
 - Met initiatiefnemer is een grondexploitatieovereenkomst gesloten over de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan.
- De structuurvisie 'Veere 2025' geeft richting aan het volkshuisvestingsbeleid door onder andere te focussen op wonen in de kernen. Het plan voorziet het realiseren van één woning voor eigen woongenot in de bebouwde kom van Westkapelle. Dit past binnen de visie 'Veere 2025'. Verder voorziet het plan in de woningbehoefte van Westkapelle en past dit binnen het scenario 'Beperkte Groei' uit het Rigo-rapport uit 2013.

Welstand

Wij toetsten uw plan ambtelijk volgens de beleidsregel ambtelijke toets Welstandsnota 2012. Het bouwplan voldoet aan de criteria voor het bijzonder welstandsgebied.

Bouwbesluit

Met de gegevens die u bij uw aanvraag indiende maakte u voldoende aannemelijk dat het bouwplan kan voldoen aan de regels van het Bouwbesluit. In bijlage 3 staat aangegeven welke gegevens u nog moet indienen. Die gegevens moeten wij nog toetsen. Als dat leidt tot aanpassing van de vergunning berichten wij u daar tijdig over.

Bijlage 2 Voorschriften en attenderingen (paragraaf 2.4 Wabo en hoofdstuk 5 Bor)

Voor zover van toepassing op het bouwwerk stellen wij de volgende voorschriften:

1. administratieve voorschriften, kennisgeving start werkzaamheden

- a. De omgevingsvergunning is op het werk aanwezig. Deze geeft u op eerste verzoek aan de toezichthouder van de cluster toezicht en handhaving ter inzage.
- b. U voert het project uit volgens deze omgevingsvergunning en de eisen die gesteld zijn in het bouwbesluit en de bouwverordening.
- c. U meldt de start en het gereedkomen van de werkzaamheden met bijgaande kaarten.
- d. U zet het bouwwerk in overleg met de toezichthouder uit. Maakt u tenminste 5 werkdagen van tevoren een afspraak.
- e. U geeft de toezichthouder kennis van het volgende:
de start van de werkzaamheden: twee werkdagen van te voren
de start van het heiwerk: twee werkdagen van te voren
het betonstorten (funderingen/vloeren e.d.): één werkdag van te voren
- f. De toezichthouders van de cluster toezicht en handhaving zijn tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer 06-43284668 of 06-43823840 of per e-mail: a.koc@veere.nl of r.abdenbi@veere.nl

2. Bouwvoorschriften

- a. Als de bodemgesteldheid van het terrein zodanig is dat bijzondere voorzieningen noodzakelijk zijn, voert u deze uit. Hiermee voorkomt u verzakkingen of ongelijke zettingen van het bouwwerk.
- b. Te ontgraven grond kunt u hergebruiken op het perceel. Als dat niet kan, plaatst u deze in depot. De grond uit het depot moet worden onderzocht door middel van een partijkeuring volgens NEN 5740, een zogenoemde partijkeuring AP04. Aan de hand hiervan bepalen wij het hergebruik of de verwerker ervan. Hierover neemt u contact op met de heer M.Minderhoud beleidsmedewerker bodem, tel. 0118-555442, e-mail: M.Minderhoud@veere.nl.
- c. U hergebruikt geen puinhoudende grond. Deze moet eerst worden gezeefd. Daarna is de grond voor hergebruik geschikt. Het puin voert u af naar de puinbreker. Meldt u de plaats van toepassing digitaal. De melding kan gedaan worden op het landelijk meldpunt door de aannemer of de transporteur op <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>. Meldt u individueel? Neemt u dan contact op met de heer J.C. van den Broeke, medewerker handhaving milieuzaken, tel. 06-20416640, e-mail: JC.van.den.Broeke@veere.nl.

3. Attenderingen

- a. Voor aansluiting van het bouwwerk op de gemeentelijke riolering heeft u toestemming nodig. Een aanvraagformulier treft u aan op www.veere.nl (loket → digitaal loket → producten en diensten → rioolaansluiting aanvragen). U kunt ook een exemplaar aanvragen bij de gemeente, tel. 0118-555430.
- a. U bent volgens het privaatrecht aansprakelijk voor eventuele schade die door de werkzaamheden aan eigendommen van derden ontstaat. Dit kan bijvoorbeeld schade als gevolg van trilling tijdens het heiwerk zijn.
- b. Voor het plaatsen van containers/bouwmaterialen op de openbare weg of op andere gemeentelijke eigendommen neemt u vooraf contact op met de heer M. Melis van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Veere, telefoon 0118-555425, e-mail: M.Melis@veere.nl.
- c. Als u bij sloop- en/of bouwwerkzaamheden iets vindt waarvan u weet of vermoedt dat het een monument is, meldt u dit zo spoedig mogelijk bij de Walcherse archeologische dienst, tel. 0118-678803, of per e-mail: BHFM.Meijlink@veere.nl.
In artikel 53 van de Monumentenwet staat, dat u dit verplicht bent.

Bijlage 3**Nog in te dienen gegevens (paragraaf 2.2 Bor)**

U dient ten minste 3 weken voordat met het bedoelde onderdeel wordt begonnen bij de cluster toezicht en handhaving, Postbus 1000, 4357 ZV Domburg de volgende gegevens in:

1. Berekeningen paal draagvermogen en palenplan en wapeningstekening;
2. Berekeningen en tekeningen van de breedplaatvloer.

Voordat u met het desbetreffende onderdeel begint moeten wij deze gegevens goedgekeurd hebben.

Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing Zuidstraat 41

1	PLANBESCHRIJVING	
1a	Het plan.	Het pand Zuidstraat 41 was vroeger een winkelpand. Al geruime tijd staat de winkel leeg en is er geen zicht op nieuw vestiging van een winkel in dit pand. Initiatiefnemer heeft daarom het plan ingediend om het bestaande pand te slopen en op die locatie één woning terug te bouwen. Op het achtererf komt een berging behorend bij de nieuwe woning. De bestaande inrit vanaf het Dreefje naar het achterliggende perceel Zuidstraat 39(a), kadastraal nummer 5953 blijft bestaan.
1b	Stedenbouw – ruimtelijke kwaliteit en welstand.	De bestaande planologische/stedenbouwkundige maatvoering uit het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' is van overeenkomstige toepassing. Dit houdt in dat de massa en het volume van de nieuw te bouwen woning niet wordt vergroot ten opzichte van wat er planologisch al mogelijk was. <u>Bouwvlak</u> - uitsluitend hoofdgebouwen - maximale goothoogte: 6 meter - maximale bouwhoogte: 11 meter - dakhelling: 65 graden <u>Achtererf</u> - uitsluitend bijbehorende bouwwerken - 50% bebouwing met een maximum van 60 m2 - maximale goothoogte 3 meter - maximale bouwhoogte 7 meter De nieuw te bouwen woning wordt gebouwd in het bouwvlak. De goothoogte van de woning is 5,8 meter en de bouwhoogte is 8,1 meter. De dakhelling is niet meer dan 65 graden. Op het achtererf wordt een berging gebouwd van ca. 15m2 met een bouwhoogte van 3 meter. Het bouwplan voldoet daarmee aan de bestaande planologische/stedenbouwkundige maatvoering uit het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'. <u>Welstand</u> Het gebied is in de welstandsnota gekwalificeerd als regulier welstandsgebied. Het ontwerp is voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft positief geadviseerd en voldoet daarmee aan de redelijke eisen van welstand.
2	BELEID	
2a	Rijksbeleid.	<u>Ladder van duurzame verstedelijking</u> Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is de ladder van duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De ladder van duurzame verstedelijking houdt in dat eerst gekeken wordt of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens of het bestaande stedelijke gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dat zorg gedragen wordt voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Het plan voorziet in het herbestemmen van een leegstaand winkelpand. Het (regionale en gemeentelijke) volkshuisvestingsbeleid richt zich op inbreiden in bestaand

		bebouwd gebied waarbij er afstemming moet zijn in de woningvoorraad. Uit onderzoek blijkt dat er voor Westkapelle behoefte bestaat naar grondgebonden koopwoningen. Het plan voorziet hier in. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking.
2b	Provinciaal beleid.	<u>Omgevingsplan</u> In het Omgevingsplan geeft de provincie haar beleidsvisie op de toekomst van Zeeland waarbij onder andere ingezet wordt op een sterke economie en een goed woon- en leefklimaat. De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijke beleid ligt primair bij de samenwerkende gemeenten. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van eigen ruimtelijke belangen. Samengevat wordt ingezet op: 1. bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering en hergebruik); 2. stimuleren van integrale woningkwaliteit (kwaliteit en differentiatie); 3. afstemmen woningvoorraad op woonwensen huidige en toekomstige inwoners; <u>Verordening Ruimte (2012)</u> Ingezet wordt op woningbouw binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied boven woningbouw in landelijk gebied. <u>Regionale woningbouwplanning 2013-2022</u> Buitenom de locaties 'Badmotel' en 'Calandplein' en de herstructureringsopgave 'Molenwal' zijn er geen nieuwe woningen voor Westkapelle in de woningbouwplanning opgenomen. Onder de vigerende bestemming 'Detailhandel' was een dienstwoning mogelijk. Met het voorliggende plan neemt het aantal woningen niet toe ten opzichte van wat al planologisch mogelijk was. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid.
2c	Gemeentelijk beleid.	<u>Structuurvisie 2025 (2012)</u> De gemeenteraad heeft op 13 september 2012 de structuurvisie 'Veere 2025' vastgesteld. De structuurvisie geeft voor wonen drie uitgangspunten aan: 1. wonen in de kernen; 2. focus op de bestaande voorraad; 3. juridisch planologische voorraad; Het volkshuisvestingsbeleid richt zich onder andere op wonen in de kernen (inbreiden). Het plan voorziet in het realiseren van één woning voor eigen woongenot in de bebouwde kom van Westkapelle. <u>Rigo-onderzoek (2013)</u> De gemeenteraad heeft gekozen voor het scenario 'Beperkte Groei'. Uit het onderzoek blijkt dat er in Westkapelle behoefte is aan grondgebonden koopwoningen. Het plan voorziet hier in en past binnen het beperkte groeiscenario.

		<u>Verordening tweede woningen (2015)</u> Op 11 juni 2015 heeft de gemeenteraad de 'Verordening 2^e woningen' vastgesteld. Het pand Zuidstraat 41 ligt in het werkingsgebied van deze verordening. Dit betekent dat de nieuw te bouwen woning permanent bewoond moet worden. Initiatiefnemer gaat zich op dit adres vestigen. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijke ruimtelijke beleid.
3	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	
3a	Bodem.	Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bekeken dient te worden of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. De locatie Zuidstraat 41 is geen verdachte locatie en is daarom geschikt als bouwgrond voor woningbouw. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.
3b	Water.	Voor het aspect water is aangesloten bij watertoetstabel van het waterschap. Het plangebied ligt niet in een primaire of regionale waterkering. Het plan voorziet niet in toename in verharding ten opzichte van de huidige/bestaande situatie. Er is geen sprake van het onttrekken van oppervlaktewater. Het huishoudelijk afvalwater wordt geschiedt van het hemelwater afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Het plan wordt gerealiseerd in een weinig zettingsgevoelig gebied. Bodemdaling wordt daarom niet verwacht. Het plan heeft geen negatief effect op de oppervlakte- en grondwaterkwaliteit.
3c	Natuur / ecologie.	De natuurbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. Op provinciaal niveau is de ecologische hoofdstructuur (EHS) vastgelegd in het Omgevingsplan. Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het plan.
3d	Bedrijven en milieuzonering.	Voor behoud en verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid en wonen noodzakelijk. Deze afstemming is gebaseerd op de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009). Tegenover het plangebied, op de hoek Bazienstraat en Zuidstraat, liggen enkele bedrijfspanden. Volgens het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' zijn deze mede bestemd voor 'opslag'. Deze panden worden gebruikt als opslaggebouwen. Op basis van de brochure geldt er een afstandsrichtlijn van 30 meter voor geluid. De kortste afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde opslaggebouw is circa 30 meter. De andere opslaggebouwen liggen op een grotere afstand dan 30 meter van het plangebied. De opslaggebouwen vormen geen belemmering van het plan. Aan de Zuidstraat 29 is een benzinestation gevestigd. Op basis van de brochure geldt er een afstandsrichtlijn van 30 meter voor geur en geluid. Het plangebied ligt op een grotere afstand dan 30 meter van het benzinestation. Het benzinestation vormt geen belemmering voor het plan.

3e	Geluid.	Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moeten bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan, waar nieuwbouw van woningen en/of andere geluidsgevoelige bestemmingen worden toegelaten, de van belang zijnde akoestische aspecten worden onderzocht. Dit betreft geluid vanwege wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen geluidsgevoelige bestemmingen als bedoeld in de Wgh. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is in de nieuw te bouwen woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.
3f	Luchtkwaliteit.	Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet luchtkwaliteit (Wlk) en Nationaal Programma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau, die de luchtkwaliteit verbeteren. De Wlk maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Het plan is een klein ruimtelijk project die de luchtkwaliteit in niet betekende mate verslechtert. Het plan geeft geen wezenlijk invloed op de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet nader onderzocht te worden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.
3g	Externe veiligheid.	Externe veiligheid heeft betrekking op risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen. Daarbij wordt gewerkt met het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bestemmingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.
3h	Archeologie en cultuurhistorie.	Per 1 september 2007 is door de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) de Monumentenwet gewijzigd. In de gewijzigde wet is geregeld dat de verantwoordelijkheid voor het beheer van de archeologie bij de gemeente ligt. Op 23 april 2009 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren' vastgesteld. In het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2'. Het plan is voorgelegd aan de Walcherse Archeologische Dienst (WAD). De WAD stelt het bouwplan vrij van archeologisch onderzoek, omdat de bodemingrepen niet leiden tot aantasting van de archeologische waarden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.
3i	Explosieven.	Op basis van de Explosievenkaart Veere is het plangebied niet aangemerkt als een verdachte locatie. Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor het plan.
3j	Kabels en leidingen.	In en rondom het plangebied zijn geen relevante planologische kabels aanwezig dan wel in voorbereiding. Ten tijde van de realisering zullen de benodigde huisaansluitingen worden gerealiseerd ten behoeve van gas, water en elektriciteit. Het kabel- en leidingenprofiel wordt ingepast in de bestaande profielen van de openbare ruimte. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het plan.
3k	Verkeer en parkeren.	Er wordt een leegstaand winkelpand omgezet naar een permanente woning. Met het vervallen van de winkelfunctie is er minder verkeersaantrekkende werking in de straat. Het parkeren wordt opgelost in de straat zelf.

3l	Duurzaamheid.	Er worden bij het plan geen nadere eisen gesteld ten aanzien van duurzaamheid. De normen zoals opgenomen in het Bouwbesluit worden gehanteerd.
4	UITVOERBAARHEID	
4a	Grondexploitatie.	Initiatiefnemer is nog geen eigenaar van het perceel. Initiatiefnemer heeft een intentieverklaring overlegd waaruit blijkt dat het eigendom van het perceel naar initiatiefnemer overgaat. Met initiatiefnemer is een grondexploitatieovereenkomst gesloten waaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is en alle daarmee samenhangende kosten zijn verzekerd.

