

RO Wielemakersbaan 6 Ride by the Sea

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing	3
Hoofdstuk 1	Inleiding
1.1.	Aanleiding en doel
1.2.	Ligging plangebied
1.3.	Geldend bestemmingsplan
1.4.	Leeswijzer
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving en toetsing
2.1.	Inleiding
2.2.	Projectbeschrijving
2.3.	Toetsing aan beleidskader
2.4.	Toetsing aan sectorale aspecten
2.5.	Conclusie
Hoofdstuk 3	Uitvoerbaarheid
3.1.	Financiële uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 4	Conclusie

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Ride by the Sea is een familiebedrijf dat zich richt op de verhuur van diverse groepsaccommodaties en in combinatie daarmee het bieden van stallingsruimte voor paarden en pony's en het faciliteren van paard- en ponyvakanties. De eigenaren van Ride by the Sea willen zich meer toeleggen op het faciliteren van paard en ponyvakanties en een aantal aanpassingen in de bedrijfsvoering doorvoeren.

Onderdeel van de bedrijfsfilosofie van Ride by the Sea is dat de paarden permanent buiten lopen, zodat de paarden zoveel mogelijk in hun natuurlijke omgeving worden gehouden. Dit betekent dat de paarden niet binnen worden gestald. In veel landen is het een vereiste, dat paarden vrije uitlopmogelijkheden moeten hebben met schuilplaatsen. Een van die landen is Duitsland, waar een groot deel van de bezoekers aan Ride by the Sea vandaan komen. Deze bezoekers willen hun paarden graag buiten laten lopen. De eigenaren hebben daarom twee schuiltenten geplaatst op het achterliggende terrein, zodat de paarden kunnen schuilen bij slecht weer.

Op basis van het huidige bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 30 mei 2013) staan de schuiltenten op een locatie waar bouwwerken niet zijn toegestaan, namelijk buiten het bouwvlak. Ook de huidige locatie van de mestopslag, aan de achterzijde van het hoofdgebouw, ligt buiten het bouwvlak.

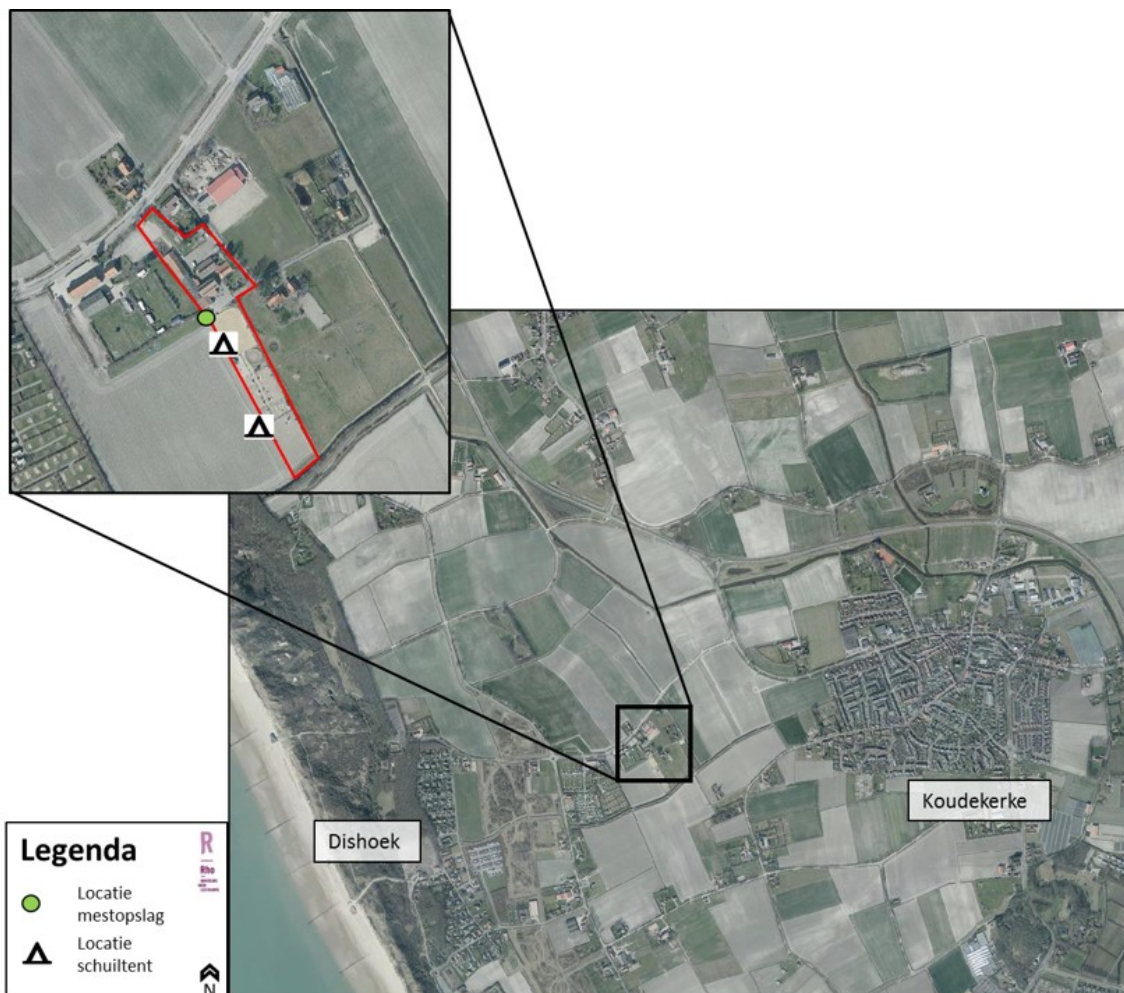
In overleg met de gemeente Veere is overeengekomen dat de gemeente bereid is mee te werken aan het legaliseren van de schuiltenten. Ook de huidige mestopslag zal worden voorzien van een bouwvlak. Dit wordt bereikt door het verkleinen van het bouwvlak aan de voorzijde van het perceel (aan de zijde van de Strandweg), verruiming van het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel (ter plaatse van de mestopslag) en twee bouwvlakjes voor de bestaande schuiltenten.

Om de legalisatie mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van een afwijkingsbevoegdheid die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Deze afwijkingsbevoegdheid geeft het college de bevoegdheid het gezamenlijke oppervlakte van gebouwen te vergroten met maximaal 20%. In de bijlage van het bestemmingsplan is een lijst opgenomen waarin staat tot welke oppervlakte ruimte kan worden geboden per bedrijfsbestemming. Het perceel Wielemakersbaan 6 te Koudekerke staat op deze lijst vermeld, wat betekent dat de bedrijfsbebouwing mag worden uitgebreid tot een oppervlakte van 1.068 m².

De gemeente Veere gaat het vigerende bestemmingsplan Buitengebied herzien, en zal bovenstaande maatregelen in de herziening verwerken. Voorliggende RO wordt als bijlage bij de herziening gevoegd en dient als onderbouwing voor de beoogde ontwikkeling.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de kern Koudekerke, in de gemeente Veere. Ten noorden van het plangebied ligt de Strandweg. Deze weg verbindt de kernen Koudekerke en Dishoek met elkaar. De weg leidt in westelijke richting naar het strand bij Dishoek. Ten oosten en zuiden van het plangebied liggen agrarische gronden. Ten westen van het plangebied bevinden zich minicamping 'Ons Weitje' en camping 'Duinzicht'.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: GBO Luchtfoto's, 2016)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Veere, vastgesteld op 11 januari 2013 door de gemeenteraad van Veere. Het bouwvlak is in de 1e herziening Buitengebied Veere, vastgesteld op 11 juni 2015, vergroot. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied Veere weergegeven. In figuur 1.3 is een uitsnede van de 1^e herziening Buitengebied Veere weergegeven.

Voor de betreffende gronden geldt de bestemming 'Sport', de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3' en de functieaanduiding specifieke vorm van sport - manege - 1. Voor het bouwvlak geldt de functieaanduiding specifieke vorm van sport - manege - 2.

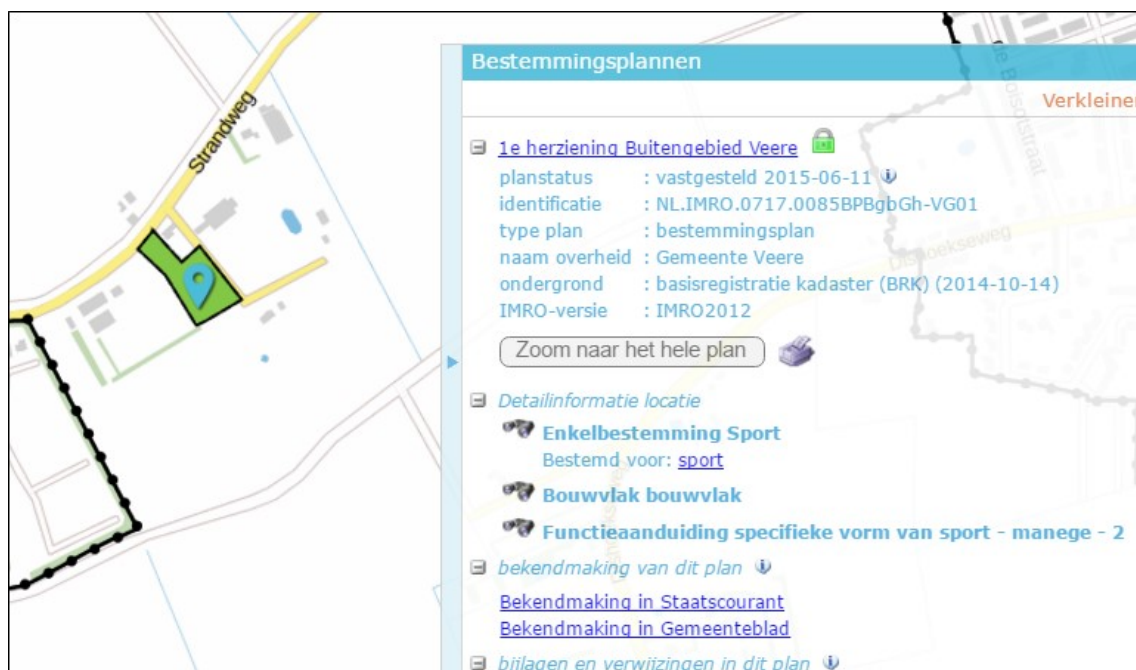
De maximaal bebouwingsoppervlakte van het bouwvlak mag middels een wijzigingsbevoegdheid met 20% worden uitgebreid.

Het perceel valt binnen drie gebiedsaanduidingen:

- 'gebiedsaanduiding other: open, nagenoeg onbebouwd gebied':
- 'gebiedsaanduiding other: kreekruigten, gebied met kenmerken bebouwingsspatroon':
- 'gebiedsaanduiding other: zone nieuwe landgoederen en landschapscampings'.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Veere (bron: Ruimtelijke Plannen)



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 1^e Herziening Buitengebied Veere (bron: Ruimtelijke Plannen)

In het huidige bestemmingsplan is de toegestane bebouwde oppervlakte van het perceel 890 m². Het bestemmingsplan biedt het college de bevoegdheid om de toegestane bebouwde oppervlakte met 20% uit te breiden (1.068 m²). In de huidige situatie is de bebouwing op het perceel 1.038 m². Dit is inclusief de twee schuiltenten die niet binnen het bouwvlak zijn geplaatst.

De twee reeds bestaande schuiltenten en de mestopslag zijn buiten het bouwvlak gesitueerd en dienen

te worden gelegaliseerd. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het voorgenomen initiatief niet mogelijk.

1.4. Leeswijzer

De opbouw van de RO is als volgt. Hoofdstuk 2 bevat de projectbeschrijving en toetsing aan het ruimtelijke beleidskader en de relevante sectorale aspecten. In hoofdstuk 3 wordt de economische uitvoerbaarheid van het project aangetoond en tot slot wordt in hoofdstuk 4 geconcludeerd dat er geen planologische belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving en toetsing

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het project beschreven en getoetst aan alle relevante sectorale aspecten. Deze gelden als basis voor de planologische afweging. In paragraaf 2.2 wordt het project nader beschreven. In paragraaf 2.3 volgt de toetsing aan het relevante ruimtelijke beleid en in paragraaf 2.4 de toetsing aan de relevante sectorale aspecten.

2.2. Projectbeschrijving

De twee schuiltenten en de mestopslag zijn buiten het bouwvlak gesitueerd van het perceel Wielemakersbaan 6 te Koudekerke. Deze worden middels de eerstvolgende herziening van het geldende bestemmingsplan voorzien van een bouwvlak.

Ten behoeve van de voorgenomen legalisatie van de schuiltenten en de vormverandering van het bouwvlak wordt het vigerende bestemmingsplan aangepast. Dit wordt gedaan door verruiming van de bebouwingsmogelijkheden en de verschuiving van het bouwvlak.

Voorliggende RO dient als toelichting, onderbouwing en toetsing voor de aanpassingen van het bestemmingsplan en zal als bijlage bij de nog op te stellen herziening van het Buitengebied worden gevoegd. De vormverandering van het bouwvlak en het legaliseren van twee schuiltenten door deze te voorzien van een bouwvlak, worden in de herziening geregeld.

2.3. Toetsing aan beleidskader

In deze paragraaf wordt het ruimtelijk beleidskader op Rijks-, Provinciaal- en gemeentelijk niveau geschetst dat van toepassing is voor de beoogde ontwikkeling aan de Wielemakersbaan 6 in Koudekerke.

Overheid	Beoordelingsaspect	Afweging
Rijk	Nationale belangen, Structuurvisie, Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	In het plangebied worden geen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR geraakt.
Provincie Zeeland	Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018 (2012)	Het omgevingsplan is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur. In het Omgevingsplan Zeeland staat geen relevant beleid opgenomen voor dergelijke kleine ontwikkelingen.
	Verordening Ruimte Provincie Zeeland (2012)	De Verordening Ruimte Provincie Zeeland bevat geen relevant beleid voor het voorgenomen initiatief.

Gemeente Veere	Structuurvisie gemeente Veere 2025 (2012)	In 2012 heeft de gemeente Veere de Structuurvisie gemeente Veere 2012 gepubliceerd. Doel van de structuurvisie is om op hoofdlijnen de ruimtelijke inrichting van de gemeente Veere uiteen te zetten. Koudekerke is een kern in het open middengebied. Kleinschalige economische activiteiten met een recreatief karakter, die in dit open middengebied plaatsvinden, zorgen voor een vitaal landelijk gebied. De gemeente Veere biedt in de Structuurvisie ruimte voor uitbreiding en vernieuwing van kleinschalige economische activiteiten in het middengebied.
----------------	---	--

2.4. Toetsing aan sectorale aspecten

De beoogde ontwikkeling betreft de vormverandering van het bouwvlak, vergroting van de toegestane bebouwingsoppervlakte ten behoeve van het legaliseren van de schuiltenten en het verschuiven van het bouwvlak. In de volgende tabel wordt het initiatief getoetst aan de relevante sectorale aspecten:

Aspect/kader	Beoordelingsaspect	Afweging
Archeologie		
Archeologiebeleid gemeente Veere	Is er sprake van een verwachtingswaarde op de gronden?	De ontwikkeling omvat geen bouwwerkzaamheden en er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. De ontwikkeling is gericht op het behoud van de huidige situatie. Het aspect archeologie is voor de beoogde ontwikkeling niet relevant. Als binnen het nieuwe bouwvlak bouwactiviteiten plaatsvinden, zal worden getoetst of archeologisch onderzoek nodig is op basis van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'.
Bodem		
Besluit Bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor de beoogde functie. Functie mag geen bedreiging vormen voor de bodemkwaliteit.	De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de functiewijziging van de betreffende gronden. Bodemonderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
Ecologie		

Natuurbeschermings / Natuurbeschermingswet 1998/ Natuur Netwerk Zeeland (NNZ)	Is er sprake van significant negatieve effecten op natuurgebieden?	Het projectgebied ligt niet in of in de omgeving van Natura 2000-gebieden of Natuur Netwerk Zeeland gebieden. Directe effecten op beschermde natuurgebieden zijn daarom uitgesloten. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling kunnen ook verstoring en verandering van de Natura 2000- gebieden worden uitgesloten. Er zal geen extra verkeersgeneratie optreden. De ontwikkeling zal dus niet leiden tot een toename in stikstofdepositie ter plaatse van beschermde natuurgebieden. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten.
Soortenbescherming / Flora - en faunawet	Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings of vaste rust- en verblijfsplaatsen?	Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de legalisering van twee schuiltenten. Er vinden geen ontwikkelingen plaats; er worden geen bomen gekapt, gebouwen gesloopt of watergangen gedempt. Aantasting, verstoring of verontrusting van beschermde soorten of hun verblijfplaatsen is derhalve niet aan de orde.
Water		
Watertoets	Heeft de ontwikkeling effect op de waterhuishouding?	De legalisering van de schuiltenten op het terrein draagt niet bij aan toename in verhard oppervlak. Er zijn derhalve geen gevolgen voor het waterhuiskundige systeem ter plaatse.
Luchtkwaliteit		
Wet luchtkwaliteit	Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit?	Er is geen sprake van een toename van verkeer. De ontwikkeling draagt daarom niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitwetgeving. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
Bedrijven en milieuzonering		
Bedrijfs - milieuzonering VNG - brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009'	Is er sprake voor hinder voor hinder of belemmeringen van functies in de omgeving van de ontwikkeling?	In het vigerende plan is het aspect bedrijfs- en milieuzonering behandeld. Aangezien er geen sprake is van een functiewijziging of uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten, levert de ruimtelijke onderbouwing geen problemen op voor zowel het bedrijf zelf als de omgeving.
Wegverkeerslawaaï		
Wet geluidhinder	Worden geluidsgevoelige objecten in de geluidszone van een weg voorgesteld?	Het initiatief voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Tevens biedt het plan geen mogelijkheden tot de aanleg van nieuwe wegen en/of fysieke wijzigingen aan bestaande wegen. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het initiatief.
Externe veiligheid		

Bevi-inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, buisleidingen en water	Wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico?	In het vigerende plan is het aspect externe veiligheid behandeld. Omdat de ruimtelijke onderbouwing niet leidt tot een toename in aanwezige personen, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
---	---	--

Landschappelijke inpassing

Een van de voorwaarden van de gemeente Veere om mee te werken aan de legalisatie van de schuiltenten, is dat de ontwikkeling landschappelijk ingepast wordt. Ter hoogte van de twee schuiltenten is landschappelijke inpassing niet wenselijk, aangezien de aangrenzende boer geen blad en zaden van de bomen op zijn land wil in verband met de gewassen die hij daar teelt. Rondom de randen van het noordelijk gelegen voorterrein wil de initiatiefnemer extra beplanting realiseren, voornamelijk aan de westelijke perceelgrens van het voorterrein.

2.5. Conclusie

In paragraaf 2.3 is het initiatief getoetst aan de relevante beleidskaders. Geconcludeerd wordt dat de legalisatie van de twee schuiltenten als gevolg van het vergroten van het toegestane maximaal bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak op het perceel Wielemakersbaan 6 te Koudekerke past binnen de ruimtelijke beleidskaders van het Rijk-, Provincie en de gemeente.

In paragraaf 2.4 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat deze omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1. Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente Veere is van mening dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt gewaarborgd. De grond met opstallen is in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere de planschade is geregeld.

Hoofdstuk 4 Conclusie

De legalisering van de schuiltenten en de vormverandering van het bouwvlak is planologisch aanvaardbaar. Uit de toetsing aan beleid en planologische milieuaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Ook de financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

In de door de gemeente op te stellen herziening zal de verbeelding op de volgende punten worden aangepast:

- Vormverandering bouwvlak; het bouwvlak wordt in zuidelijke richting opgeschoven. Hierdoor vervalt een deel van het bouwvlak grenzend aan de Strandweg, en wordt het vervallen oppervlakte aan de zuidelijke grens van het bouwvlak bijgevoegd;
- Verruiming bouwmogelijkheden bouwvlak: de toegestane bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak wordt middels de wijzigingsbevoegdheid vergroot met 20%, tot 1.068 m²;
- Legalisatie schuiltenten: de schuiltenten die in de huidige situatie buiten het bouwvlak zijn gepositioneerd, worden voorzien van een bouwvlak.

