



JUUST
daarom!

Koudorpstraat 1a Westkapelle

***Ruimtelijke onderbouwing
Vastgesteld***

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

Colofon

Documentgegevens

Titel Koudorpstraat Westkapelle
Rapportnummer MAA_2018_01
Datum 09-03-2020
Status Vastgesteld
Gemeente: Veere
IMRO: NL.IMRO.0717.0129OVKou1aWkp-VG01

Opdrachtnemer

Naam Juust B.V.
Adresgegevens Goessestraatweg 19
4421 AD Kapelle

Auteur(s) Janita van Gastel en Floris Bin
Contactgegevens +31(0) 85 902 0222

Status	Datum
Concept	19 maart 2018
Ontwerp ruimtelijke onderbouwing	13 juni 2019
Vaststelling	

Inhoudsopgave

01 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Geldend bestemmingsplan	2
1.4 Doel	2
1.5 Leeswijzer	3
02 Het project	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	4
03 Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Regionaal beleid	8
3.4 Gemeentelijk beleid	8
04 Kwaliteit van de leefomgeving	10
4.1 Inleiding	10
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	10
4.3 Bedrijven en milieuzonering	11
4.4 Bodem	12
4.5 Externe veiligheid	12
4.6 Geluid	13
4.7 Kabels en leidingen	13
4.8 Luchtkwaliteit	13
4.9 Natuur	14
4.10 Niet gesprongen explosieven	14
4.11 Verkeer en parkeren	15
4.12 Water	15
4.13 Conclusie	17
05 Uitvoerbaarheid	18
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	18
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
06 Conclusie	19
Bijlagen bij de toelichting	
Bijlage 1: Advies molendeskundige	
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Koudorpstraat 1A te Westkapelle (ABO- Milieuconsult B.V., rapportage 20 maart 2018)	
Bijlage 3 : Memo bodem (BOC Advies & Projectondersteuning, 19 juni 2018)	
Bijlage 4 : Aerius berekening + memo Aerius berekening (d.d. 21 november 2019)	
Bijlage 5 : Aanvullende onderbouwing parkeren (Rho adviseurs, 14 oktober 2019)	
Bijlage 6 : Schets stedenbouwkundige	

01 | Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Koudorpstraat 1 te Westkapelle ligt een onbebouwd perceel wat in de huidige situatie in gebruik is als siertuin/moestuin (zie figuur 1). De initiatiefnemer heeft de wens de gronden te verwerven en op dit perceel een woning te bouwen. Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' en heeft de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak met de functieaanduiding 'erf'. Daarom is het niet mogelijk een woning te bouwen op dit perceel. In artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de mogelijkheid opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. In artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a onder 3° is bepaald dat een dergelijke omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en vergezeld gaat van een goede ruimtelijke onderbouwing. In een ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke inpassing en het effect op de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu beoordeeld.



Figuur 1 | Ligging plangebied (bron: Slagboom en Peeters, bewerking Juust BV)

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het midden van Westkapelle, aan de Koudorpstraat nummer 1a. Het betreft het L vormig perceel kadastraal bekend, gemeente Westkapelle, sectie B, nummer 6708 met een totale oppervlakte van 369 m².



Figuur 2 | Het plangebied (bron: geoinfo.scheldestromen.nl, bewerking Juust BV)

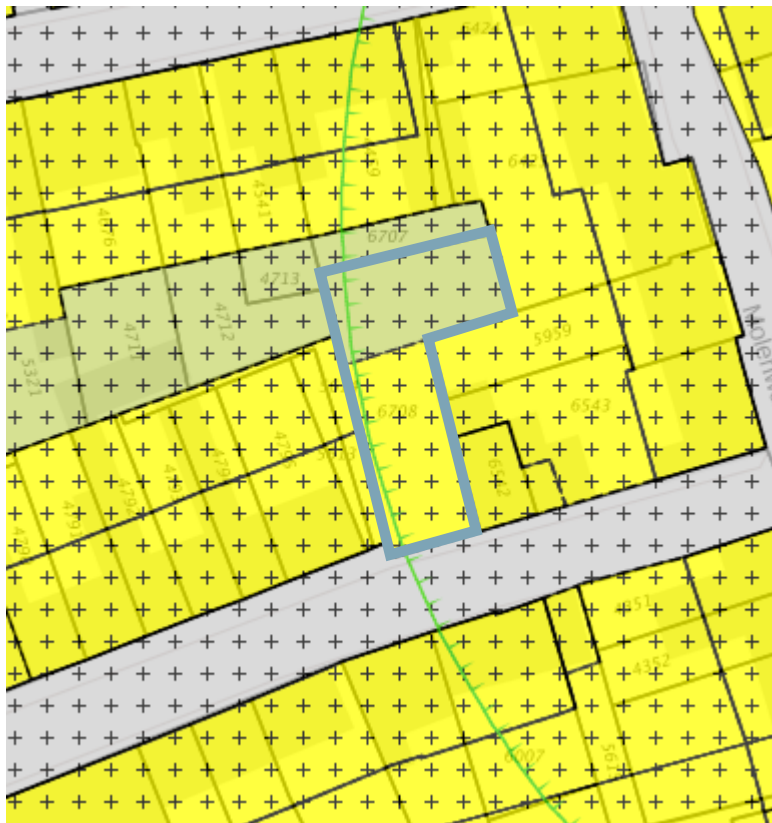
1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' van toepassing. Op de locatie van de te bouwen woning gelden de bestemmingen 'Wonen', met functieaanduiding 'erf', en 'Tuin'. In de bouwregels van de bestemming 'Wonen' staat dat hoofdgebouwen enkel binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden. Aangezien ter plaatse van het plangebied geen bouwvlak aanwezig is, past het bouwen van de nieuwe woning niet binnen de bouwregels van het bestemming 'Kom Westkapelle'.

In de bouwregels van de bestemming 'Tuin' is opgenomen dat er bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd. Het bouwen van een berging/veranda is hier niet mogelijk. Het bouwen van de berging/veranda past derhalve niet binnen het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'.

Ook ligt het plangebied binnen de in het bestemmingsplan opgenomen molenbiotop. Deze molenbiotop is opgenomen voor molen 'De Noorman', die ten oosten van het plangebied ligt. Paragraaf 4.2 gaat hier verder op in.

Daarnaast is de dubbelbestemming 'WaardeArcheologie-3' van toepassing. Deze dubbelbestemming beschermt eventuele archeologische waarden in de bodem. Paragraaf 4.2 gaat in op de toetsing aan deze dubbelbestemming.



Figuur 3 | Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is de nieuwe woning planologisch mogelijk maken. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij de omgevingsvergunning bijgevoegd. Dit document toetst de bouw van de woning aan het geldende beleid en de geldende regelgeving en beschrijft het effect op de kwaliteit van de leefomgeving.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief nader toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 betreft de conclusie.

02 | Het project

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een perceel met een oppervlakte van 369 m² zonder bebouwing, gelegen tussen de woning Koudorpstraat 1 en een schuur (zie figuur 1), naast de brandgang. De Koudorpstraat is een straat tussen de Molenwal en de Koestraat met een karakteristiek straatbeeld. De woningen in deze straat hebben voornamelijk twee bouwlagen met een met rode keramische dakpannen bedekt zadeldak en zijn direct aan de straat gebouwd.



Figuur 4 | Huidige situatie Koudorpsestraat 1a (bron: Gabriëlse Architectuur)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Woning

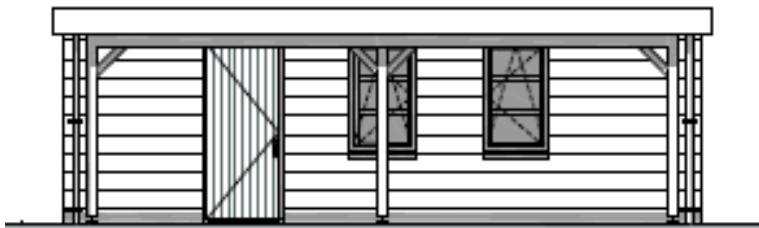
De initiatiefnemer heeft de wens een woning te bouwen, direct grenzend aan de Koudorpstraat (zie figuur 4). Met de oostgevel grenst de woning aan de naastgelegen schuur. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. In de kap bevinden zich een volwaardige verdieping en een zolder. De woning heeft, in lijn met de karakteristiek, een zadeldak bedekt met rode keramische dakpannen. Om op de verdieping voldoende leefruimte te realiseren heeft de woning aan de voorzijde twee dakkapellen en aan de achterzijde één brede dakkapel. De gevel is opgetrokken in een gemêleerde baksteen met rode tinten. De woning heeft een goothoogte 3,9 meter, een nokhoogte van 8,9 meter en een oppervlakte van 117 m². Deze afmetingen zijn in lijn met de bestaande bebouwing in de Koudorpstraat.



Figuur 5 | De woning (Gabriëlse Architectuur)

Berging/veranda

Op het achterterf ligt de bij de woning behorende berging/veranda van 59,5 m². Dit gebouw krijgt een plat dak met een bouwhoogte van 2,8 meter.



Figuur 6 | De berging/veranda (bron: Gabriëlse Architectuur)

Duurzaamheid

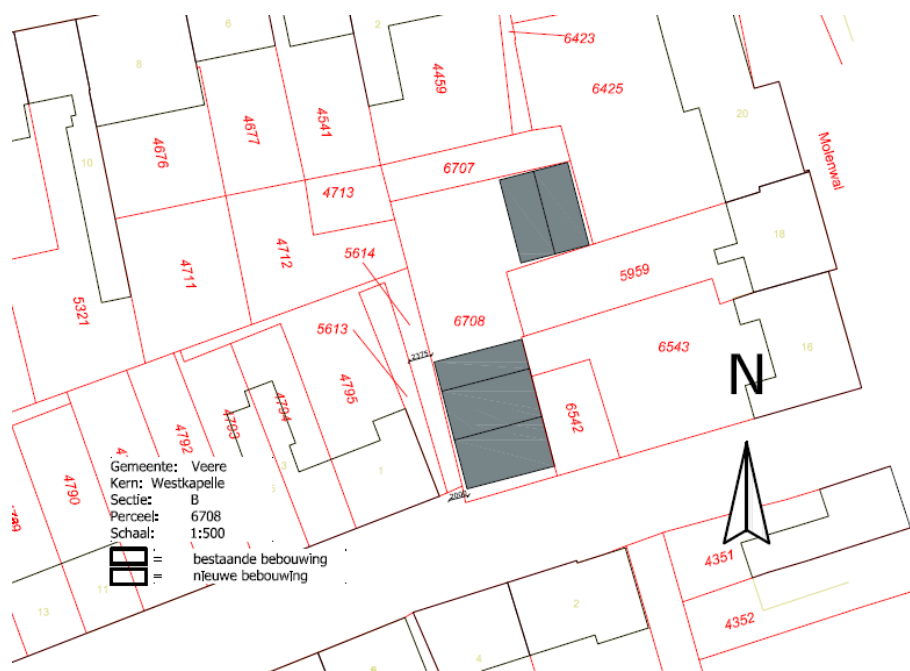
De woning wordt voorzien van duurzame oplossingen op het gebied van energie. De woning krijgt geen gasaansluiting en wordt energie gewonnen uit zonnepanelen die op het voordakvlak worden gelegd. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van een warmtepomp die in de bijkeuken wordt geplaatst.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Het ontwerp van de woning houdt rekening met de karakteristieken van de omgeving. Met één bouwlaag en kap met rode keramische dakpannen is aangesloten bij de stijl van de woningen die het straatbeeld in de directe omgeving domineren. Hoewel de woning hoger is dan de naastgelegen woningen, past de afmeting binnen de voor de Koudorpstraat geldende bouwmaten. Het bestemmingsplan laat ook voor de bestaande woningen bij een goothoogte van 4 meter een bouwhoogte toe van 9 meter. Doordat de woningen in de Koudorpstraat en omliggende straten in de praktijk al verschillende hoogten kennen, past het hoogteverschil in de omgeving en zorgt dit voor een levendige uitstraling. In de Koudorpstraat is een duidelijke verspringende rooilijn. De situering van de nieuwe woning ligt iets naar achteren (circa 1 meter) ten opzichte van de aangrenzende garage. Daarmee komt de woning op dezelfde hoogte als de buitenste hoek van de woning Koudorpstraat 1 (zie bijlage 6 voor schets van de stedenbouwkundige).

Met de toevoeging van de woning wordt het bebouwingslint aan de Koudorpstraat verder verdicht. Deze vrijwel gesloten gevelwanden zijn kenmerkend voor de centrumstraten in dorpen zoals Westkapelle. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 25 juli 2019 positief geadviseerd over het gewijzigde plan en de gewijzigde tekening is op 20 februari 2020 ambtshalve akkoord verklaard.



Figuur 7 | Situering gebouwen (bron: Gabriëls Architectuur)

Het bijgebouw past binnen de bouwregels voor bijgebouwen ter plaatste van de functieaanduiding 'erf' in het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'. Deze functieaanduiding is ook van toepassing op de achtererven van de omliggende woningen.

Functionele inpassing

De Koudorpstraat is een woonstraat. Het toevoegen van een woning past functioneel in de omgeving.

03 | Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van de ontwikkeling van één woning en daarmee is het dus niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder kan derhalve achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening)

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Dit Omgevingsplan is deels herzien op 11 maart 2016. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Op het gebied van wonen zet de provincie in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Bij de ontwikkeling van woningen staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. De woning wordt gebouwd in bestaand bebouwd gebied en het is de opvulling van een onbebouwd perceel in een sterk bebouwd gebied. Omdat er in Westkapelle behoefte is naar grondgebonden koopwoningen en de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand bebouwd gebied is er sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woningbouwplanning 2013-2022

In september 2013 hebben de Walcherse gemeenten Vlissingen, Middelburg en Veere de 'Walcherse Woningmarktafspraken 2013-2022' vastgesteld. Deze afspraken worden als leidraad gebruikt bij het handelen van de drie gemeenten, maar ook voor marktpartijen, corporaties en particulieren die opereren op de Walcherse woningmarkt. In de afspraken is een lijst opgenomen met per kern het aantal te bouwen woningen. Voor Westkapelle zijn het 'Badmotel' en 'Calandplein' en het herstructureringsproject 'Molenwal' opgenomen. Naast de opgenomen aantallen per project heeft de gemeente Veere een restcapaciteit in de woningbouwplanning opgenomen. De gemeente Veere heeft aangegeven dat deze restcapaciteit voldoende ruimte biedt om de woning aan de Koudorpstraat te bouwen.

Door de provincie Zeeland zijn voor de regio Walcheren per 17 juli 2017 geactualiseerde woningmarktafspraken vastgesteld. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de harde en zachte plancapaciteit. De harde plancapaciteit betreft de woningbouwlocaties die juridisch-planologisch geregeld zijn, bijvoorbeeld doordat de gemeenteraad een bestemmingsplan heeft vastgesteld. De zachte plancapaciteit betreft de locaties waar een dergelijke juridisch-planologische verankering nog niet heeft plaatsgevonden. De provincie Zeeland kan instemmen met het omzetten van zachte plancapaciteit naar juridisch-planologisch harde plancapaciteit, als er nog voldoende beschikbare ruimte in de regionale woningbehoefte bestaat, ook wel de ladderruimte genoemd, en er (binnen de grens bestaand bebouwd gebied) sprake is van:

- een transformatie van een leegstaand pand;
- een herstructureringsproject (sloop en nieuwbouw);
- een project dat voor meer dan de helft uit levensloopbestendige en/of nultredenwoningen bestaat;
- een project dat voor meer dan de helft uit particuliere huurwoningen bestaat;
- een project in het woonmilieu Centrum Stedelijk of grenzend aan de binnensteden van Middelburg of Vlissingen;
- een project in het centrum van een dorp;
- projecten buiten de centra van dorpen en steden, maar binnen bestaand bebouwd gebied met een omvang van ten hoogste 25 woningen.

Het project voldoet aan de bovenstaande criteria, omdat er sprake is van de realisatie van één woning buiten het centrum van een dorp, maar binnen bestaand bebouwd gebied. De huidige ladderruimte geeft voldoende ruimte voor deze ontwikkeling. Daarmee past deze ontwikkeling binnen de regionale woningbouwafspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Veere 2025

Op 13 september 2012 heeft de gemeente Veere de structuurvisie 'Veere 2025' vastgesteld. In deze visie zijn de uitgangspunten opgenomen die de gemeente Veere wil hanteren om de beleidsdoelen in 2025 te halen. Voor het thema wonen zet de gemeente in op behoud en verbetering van de leefbaarheid. De doelstelling voor het thema wonen is te komen tot een flexibele en vraaggerichte woningmarkt met een kwalitatief en kwantitatief goed woningaanbod. Dit betekent:

- Opvangen van de natuurlijke groei;
- binden van starters;
- verleiden van nieuwkomers;
- behouden van een goede sociale woningvoorraad.

Voor de bouw van nieuwe woningen die voor het opvangen van de natuurlijke groei nodig zijn, is bouwen in de kernen het uitgangspunt (vanuit zorgvuldig ruimte gebruik). Voor Westkapelle wordt een kleine

groei van het aantal inwoners verwacht. Een nieuwe woningbouwlocatie in de kern past dan ook binnen het beleid van de gemeente Veere.

04 | Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en de fysieke leefomgeving. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Malta Erfgoedwet
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3'. Deze dubbelbestemming beschermt eventuele archeologische waarden in de bodem. Archeologisch onderzoek is niet nodig indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Het totale oppervlak van de woning en de berging/veranda beslaat 176,5 m². Hiermee ligt de oppervlakte onder de 500 m². Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Cultuurhistorie

Aan de oostzijde van het plangebied staat op een afstand van 91 meter molen 'de Noorman'. Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop die voor deze molen is opgenomen. Het is binnen 100 meter van het middelpunt van de molen, niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning gronden op te hogen of bomen, heester en andere hoog opgaande beplanting te planten. Voor het voorgenomen plan is reeds advies ingewonnen bij de molendeskundige 'Vereniging Zeeuwse Molen' (zie bijlage 1). De deskundige heeft beoordeeld dat het gewijzigde plan ten opzichte het plan dat ter inzage heeft gelegen, geen negatieve invloed heeft op de windvang van de molen, omdat er rondom het plangebied al veel bestaande bebouwing staat. Wel adviseert de deskundige geen beplanting hoger dan de goot te planten.

Historische kernen

Op de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Veere ligt in het plangebied binnen een historische kern (zie figuur 8). Dit betekent dat bij ruimtelijke ingrepen rekening gehouden wordt met:

- eigenheid van individuele kernen;
- historische schaal, structuur en bebouwing;
 - relatie kern en toegangswegen/lintbebouwing;

- herkenbaarheid silhouet met beeldbepalende bebouwing zoals kerktorens, molen en andere gebouwen.

Het voorgenomen plan is een kleinschalige ontwikkeling waarbij rekening is gehouden met de kenmerken van de historische kern van Westkapelle, zoals de bouwmaten, de kleuren van de baksteen en dakpannen en situering in de voor de Koudorpstraat gebruikelijke rooilijn.



Figuur 8 | Cultuurhistorische beleidskaart (bron: Structuurvisie Cultuurhistorie Veere)

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Op een afstand van circa 54 meter staat de basisschool 'De Lichtboei'. Voor een basisschool geldt volgens de richtlijnen van VNG – brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand van 30 meter. De basisschool vormt daarom geen belemmering voor het voorgenomen plan. Verder staan er geen bedrijven in de omgeving die relevant zijn in het kader van bedrijven en milieuzonering. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.4 Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning eisen dat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem.

Door ABO-Milieuconsult B.V. is een verkennend bodemonderzoek verricht (zie bijlage 2, rapportage 20 maart 2018). Uit dit onderzoek blijkt dat er verschillende bodemvreemde materialen zijn aangetroffen waaronder sporen van metselpuin, sporen baksteen en sporen van metaal en koperdraad. Formeel gezien dient er een asbestonderzoek te worden verricht om te bepalen of de bodem vrij is van asbest. Maar omdat er zintuigelijk geen asbest gevonden is en het plangebied in een historische dorpskern ligt, betreft het puin waarschijnlijk historisch puin.

Daarnaast zijn er ter plaatse van boring 1, 2, 3 en 5 zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met koper, zink, lood, PCB en PAK. Ter plaatse van boring 4 is een sterke verontreiniging aangetroffen met zink, lood en een lichte verontreiniging met cadmium, kwik en PAK. Het grondwater is schoon. De sterke verontreiniging geeft formeel aanleiding tot een nader bodemonderzoek. Echter kan op basis van de onderzoeksresultaten aangenomen worden dat het een verontreiniging van beperkte omvang is. In overleg met het bevoegd gezag is overeengekomen dat niet dieper gegraven mag worden dan 0,7 meter – mv = + 0,50 NAP. Daarmee blijft de verontreinigde grond gerespecteerd en staat het aspect bodem de ontwikkeling niet in de weg. De sterke verontreiniging in de ondergrond is daarmee geen belemmering voor het gebruik van locatie als woning met tuin. De gemeente kan voor het aspect bodem voorwaarden in de omgevingsvergunning opnemen. De beoordeling van de gemeente is in bijlage 3 opgenomen.

4.5 Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Invloedzone Westerschelde

Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze route. Met de bouw van

slechts één woning zal het groepsrisico niet of nauwelijks toenemen. In ieder geval niet in dermate dat een verantwoording nodig is.

4.6 Geluid

Kader	Wet geluidhinder
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidshinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen van door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, wegverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

De Koudorpstraat is een erftoegangsweg. Hier geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek voor ontwikkelingen langs een weg met een regime van 30 km/uur niet nodig. Wel moet beoordeeld worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De Koudorpstraat is een erftoegangsweg tussen de Koestraat en de Molenwal. Het betreft geen doorgaande route tussen verschillende wijken in het dorp, zoals de Molenwal en het Noordkerkpad-Noordstraat dat wel zijn. Daarom is de verkeersintensiteit in de straat laag. Daarnaast is het een smalle straat waar aan beide zijden geparkeerd wordt wat de snelheid beperkt. Door de lage verkeersintensiteit en de lage snelheid is er ten aanzien van geluid sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.7 Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

4.8 Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit' Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekende mate'
-------	---

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de

luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van één woning draagt daarom niet bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.9 Natuur

Kader	Wet natuurbescherming
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantsoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plantsoorten in het plangebied leven.

Soortenbescherming

Op het perceel is geen beplanting van betekenis aanwezig. Voor het bouwen van de woning en de schuur worden geen beschermde flora en fauna verstoord en worden geen vaste rust- en/of verblijfplaats verwijderd. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Gebiedsbescherming

In het kader van gebiedsbescherming is een AERIUS berekening uitgevoerd. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is de Programmatiese Aanpak Stikstof (PAS) niet meer van toepassing en dient aan de hand van de nieuwe AERIUS Calculator (2019) voor dit plan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden te worden berekend (zie bijlage 4). De uitkomst van deze berekening is dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden.

4.10 Niet gesprongen explosieven

Kader	Kaart 'niet gesprongen explosieven' Zeeuwse Bodemvenster
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Beoordelen of het plangebied gelegen is binnen een aandachtsgebied voor niet gesprongen explosieven

Het westelijke deel van de Koudorpstraat ligt binnen een aandachtsgebied voor niet gesprongen explosieven. Er hebben hier in de Tweede Wereldoorlog veel beschietingen plaatsgevonden ter voorbereiding op de aanval op 31-10-1944. Het plangebied ligt aan de oostelijke zijde van de Koudorpstraat en valt buiten het aandachtsgebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen. Motiveren verkeersaantrekkende werking.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het belangrijk dat bij een nieuw initiatief wordt beoordeeld of op het perceel of in de omgeving kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ook moet beoordeeld worden of de infrastructuur in de omgeving voldoende capaciteit heeft om de verkeersgeneratie af te wikkelen.

Bij voorkeur dient geparkeerd te worden op eigen terrein. De planlocatie betreft een inbreidingslocatie tussen bestaande woningen. De breedte van de woning is 9 meter en daarmee gelijk aan de breedte van het perceel. De achtertuin is uitsluitend via een brandgang te bereiken. Hierdoor is het niet mogelijk om op eigen terrein in parkeerplaatsen te voorzien. Het parkeren zal daarom in de straat zelf worden opgelost. Om de parkeersituatie in de openbare ruimte in beeld te brengen is een parkeeronderzoek gedaan voor de Koudorpstraat (zie bijlage 5) waarmee de behoefte en het werkelijke aantal aanwezige parkeerplaatsen in beeld is gebracht. Het onderzoeksgebied betreft het gedeelte van de Koudorpstraat vanaf de Molenwal tot aan de Boekhoutstraat.

Uit het onderzoek blijkt dat er 5 parkeerplaatsen op particulier terrein aanwezig zijn. Daarnaast zijn in de openbare ruimte 39 parkeerplaatsen aanwezig (langsparkeren en 8 parkeerplaatsen (haaksparkeren) achter de basisschool aanwezig. In totaal bedraagt de parkeercapaciteit in het onderzoeksgebied 52 parkeerplaatsen. In de huidige situatie worden hiervan 47 plaatsen gebruikt. De woning aan de Koudorpstraat wordt een vrijstaande woning. De bijkomende parkeerbehoefte bedraagt zodoende 3 parkeerplaatsen. Er is daarom met 52 parkeerplaatsen, waarvan er nu 47 worden gebruikt, genoeg capaciteit voor de extra benodigde parkeerruimte. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.12 Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op waterveiligheid.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening	Door de bouw van de berging en de woning wordt het verhard oppervlak binnen het plangebied vergroot met 176,5 m ² . In totaal moet er compensatie plaatsvinden van 13 m ³ . Dit wordt via het waterbergingsfonds van de gemeente Veere afgekocht.

houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>0</td><td>176,5</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td></td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	0	176,5	1	dichte bodemverharding	0		2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	0	176,5	1																		
dichte bodemverharding	0		2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het hemelwater en afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool. Tot aan de erfgrans wordt het riool gescheiden aangeboden.																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit zal behouden worden.																				
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	De oppervlaktewaterkwaliteit zal behouden worden.																				
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing.																				
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied ligt in een weinig zettingsgevoelig gebied. Bodemdaling wordt niet verwacht.																				
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Niet van toepassing.																				
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een oppervlaktewater.																				
Andere belangen waterbeheerder(s)																					
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er liggen geen eigendommen van het waterschap in de directe omgeving.																				
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en	Het plangebied ligt niet naast een weg van Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.																				

onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	
---	--

4.13 Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op onderhavig perceel zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de bouw van de woning en de berging. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

05 | Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs. In onderhavig plan is sprake van de oprichting van een nieuw hoofdgebouw en daarom sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

De kosten die worden gemaakt om de woning en de berging te realiseren zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Naar aanleiding van de reactie van de Provincie is een AERIUS berekening uitgevoerd.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft, tezamen met de aanvraag en de daarbij behorende stukken, zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Die hebben tot aanpassing van het plan geleidt.

06 | Conclusie

Via een uitgebreide omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, sub a onder 3 wordt planologisch medewerking verleend voor de ontwikkeling. De ontwikkeling past binnen de door de gemeenteraad op 31 mei vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarmee past de ontwikkeling binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring geen bedenkingen is vereist.

Alle belangen integraal afwegend kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van een woning met berging aan de Koudorpstraat 1a in de weg staat. De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 : Advies molendeskundige

Bijlage 2 : Verkennend bodemonderzoek Koudorpstraat 1A te Westkapelle (ABO-Milieuconsult B.V., rapportage 20 maart 2018)

Bijlage 3 : Memo bodem (BOC Advies & Projectondersteuning, 19 juni 2018)

Bijlage 4 : Aeries berekening + memo Aeries berekening (Juust BV, 21 november 2019)

Bijlage 5 : Aanvullende onderbouwing parkeren (Rho adviseurs, 14 oktober 2019)

Bijlage 6 : Schets stedenbouwkundige



Goessestraatweg 19, 4421 AD, Kapelle
+31 (0) 85-9020222 • info@juust.nl

juust.nl