

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

WIJZIGINGSPLAN KLOOSTERWEG 6, 4363 SC AAGTEKERKE

GEDEEELTELIJKE VERBOUWEN SCHUUR TOT WONING



Adviseur: M.W. Dekker  
06-31240207  
29 januari 2018

Gewijzigd: 22 mei 2018

## Inhoudsopgave

### Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1. Aanleiding en doel
- 1.2. Ligging plangebied
- 1.3. Geldend bestemmingsplan

### Hoofdstuk 2 Beleid

- 2.1 Rijksbeleid
- 2.2 Provinciaal beleid
- 2.3 Gemeentelijk beleid

### Hoofdstuk 3 Milieu- en andere locatieaspecten

- 3.1 Waterhuishouding / watertoets
- 3.2 Geluid
- 3.3 Luchtkwaliteit
- 3.4 Bodem
- 3.5 Externe veiligheid
- 3.6 Wet natuurbescherming en EHS
- 3.7 Verkeer en parkeren
- 3.8 Bedrijven en zoneringen
- 3.9 Archeologie
- 3.10 Kabels en leidingen

### Hoofdstuk 4 Juridische beschrijving / toetsingen

### Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

### Bijlagen

- I
  - 1. Watertoets formulier
  - 2. Watertoets situatie
  - 3. Watertoets luchtfoto
- II Verkennend bodemonderzoek
- III Plan herstel streekeigen erf
- IV Beplantingstekening
- V Quickscan flora en fauna
- VI Akoestisch onderzoek geluidsbelasting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Op de hoek van de Kloosterweg en de Plompertweg in Aagtekerke staat de boerderij Waterlooze Werve. De boerderij is genoemd naar het voormalige cisterciënzer nonnenklooster dat in een ver verleden op deze plaats gevestigd was. In 1574 werd het klooster vernield. Op dezelfde plaats is de boerderij gebouwd, die nu ook bekend staat als “Het Klooster”. De boerderij wordt inmiddels bewoond door de 4<sup>e</sup> generatie Wisse. De boerderij bestaat uit een woning, met een als karakteristiek aan te merken landbouwschuur en varkenshok, een loods, een paardenstal en een bijgebouw. Het voornemen is dat in een gedeelte van de landbouwschuur een woning gebouwd wordt. Op de begane grond zal een volledig woonprogramma komen, zodat er sprake is van een levensloopbestendige woning. Gelijktijdig zal er groot onderhoud aan de schuur plaatsvinden (o.a. vernieuwen dak). De nieuwe woning zal door de huidige eigenaar bewoond gaan worden. Een zoon van de familie Wisse zal de bestaande woning gaan bewonen (5<sup>e</sup> generatie).

De schuur en het varkenshok zijn in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veere aangewezen als “karakteristieke of cultuurhistorische bebouwing”. Het bestemmingsplan biedt dan de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor het bouwen van een woning in de landbouwschuur.

De boerderij heeft geen agrarische bestemming meer. Het resterende gedeelte van de landbouwschuur zal in gebruik blijven voor het stallen van diverse historische landbouwwerktuigen. Deze worden nog daadwerkelijk gebruikt bij de bewerking van de nog bij de boerderij behorende landbouwgronden (ca. 5 ha), alsook bij de verwerking van de geoogste producten.

Door de bouw van de woning in de schuur kan de karakteristieke bebouwing gehandhaafd blijven, terwijl ook nog deels (historische) landbouwactiviteiten blijven plaatsvinden.

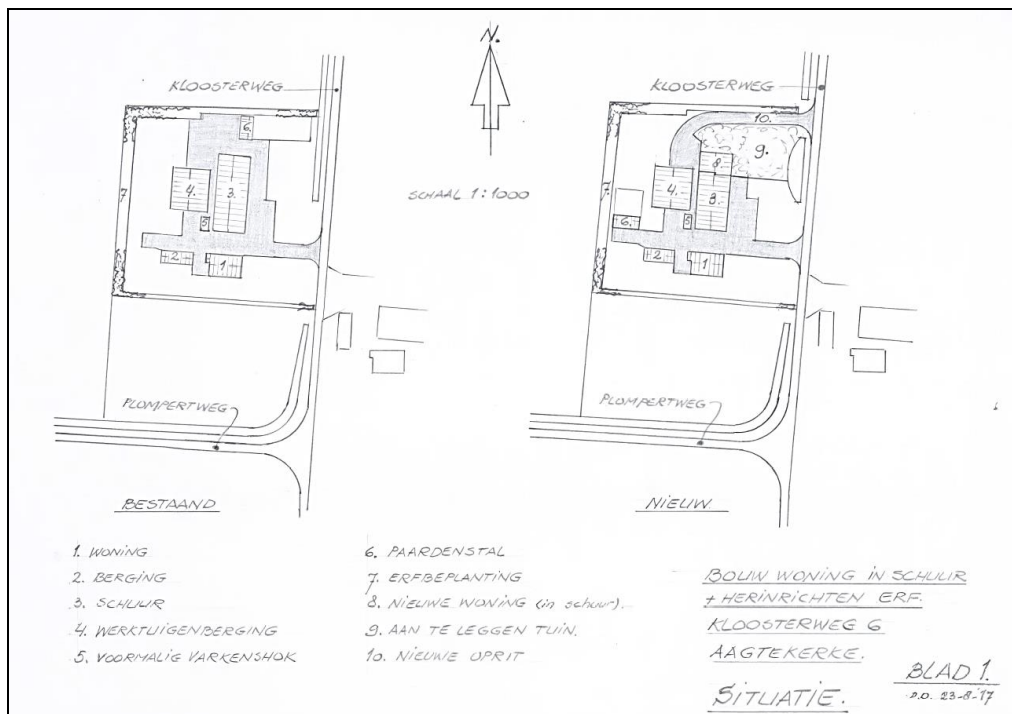
Voor de bouw zal het erf gedeeltelijk heringericht worden. De paardenstal zal verplaatst worden achter de schuur.

### 1.2 Ligging plangebied

De boerderij ligt op de kruising van de Kloosterweg en de Plompertweg in het buitengebied van Aagtekerke. De twee andere zijden van het erf grenzen aan de nog bij de boerderij behorende landbouwgrond. De voorgestelde veranderingen vinden plaats op het bij de boerderij behorende erf.

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is de 3<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Veere.



## Hoofdstuk 2 Beleid

### 2.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ligt vast in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Daarin kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Conclusie:

gelet op de schaal van het onderhavige plan is verdere toetsing aan deze regelgeving niet nodig.

### 2.2 Provinciaal beleid

#### 2.2.1. Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, herziene versie 2016, zijn een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn. Daarin wordt aangegeven dat in verband met beëindiging van agrarische activiteiten herbestemming of sanering van vrijkomende agrarische bebouwing noodzakelijk is om verpaupering te voorkomen. Verdere verstening van het buitengebied moet voorkomen worden. Bovendien moet de activiteit een bijdrage leveren aan herbestemming en het behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

Conclusie:

Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden en levert een bijdrage aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de karakteristieke schuur. Een verdere

verstening vindt niet plaats, omdat de bouw binnen het bestaande casco blijft. Bovendien is de omvang van de activiteit zodanig dat deze qua schaal, omvang passen in het landelijk gebied. Een verkeer aantrekkende werking van enige omvang werking ontbreekt.

#### 2.2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro vinden we de genoemde duurzaamheidsladder. Het belangrijkste doel hiervan is om leegstand als gevolg van nieuwe ontwikkelingen te voorkomen. Binnen de ladder zijn drie treden te onderscheiden. Samengevat komen deze drie treden op het volgende neer. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling die wordt opgenomen in een bestemmingsplan, moet in de toelichting bij dat plan onderbouwd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1). Als onderbouwd kan worden dat er inderdaad sprake is van een dergelijke behoefte, dan moet worden onderbouwd dat in die behoefte niet kan worden voorzien door herstructurering of transformatie binnen het reeds bestaande stedelijk gebied van de betreffende regio (trede 2). Als er sprake is van een actuele regionale behoefte én er zijn geen mogelijkheden binnen het bestaande stedelijke gebied, dan moet worden onderbouwd dat de nieuw te ontwikkelen locatie passend ontsloten is, dat betekent dat de locatie met minimaal twee typen vervoer te bereiken is (trede 3)

#### Conclusie:

Mogelijkheden voor nieuwbouw in het buitengebied (buiten stedelijk gebied) zijn niet of zeer beperkt mogelijk. Wel is er vraag naar. Ook is er vraag naar levensloopbestendige woningen. Herbestemming van bestaande bebouwing is een belangrijk item. Het bouwplan voorziet in een levensloopbestendige woning die permanent bewoond gaat worden, door gedeeltelijk verbouwing van de bestaande schuur. Daarmee wordt aan de eerste stap voldaan. De tweede trede om herstructurering van bestaand stedelijk gebied te benutten is hier niet mogelijk omdat de karakteristieke schuur niet in stedelijk gebied staat. Wel sluit het plan hierbij aan omdat dat bestaande bebouwing wordt gebruikt. De locatie is met gemotoriseerd verkeer en de fiets te bereiken en voldoet daarmee aan de derde trede

#### 2.2.3 Regionale woningafspraken Walcheren 2016-2026

De bedoeling is te zorgen voor een goed werkende, gezonde woningmarkt waarbij er voldoende en juiste woningen beschikbaar zijn voor de inwoners van Zeeland. Leegstand moet voorkomen worden en nieuwbouw sluit aan op de huidige en toekomstige vraag. De behoefte ruimte die resteert na aftrek van de harde plancapaciteit is de zogeheten ladderruimte. In deze ruimte kunnen “zachte” plannen omgezet worden naar harde plannen. Bij de afwegingen voor omzetting van zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit via een bestemmingsplanprocedure kan ondermeer als er sprake is van project waarbij gebruik gemaakt wordt van de “rood-voor-rood” regeling voor maximaal 3 woningen (genoemd onder punt L)

#### Conclusie:

De woning, die in een gedeelte van de schuur komt en ook levensloopbestendig is, voldoet aan het genoemde afwegingspunt. Ook is de mogelijkheid aanwezig om de woning als mantelzorgwoning te gebruiken. In de bestaande komt één van de kinderen van de eigenaar, die in de nieuwe woning gaat wonen. Hier wordt duidelijk op toekomstige vraag / ontwikkelingen ingespeeld.

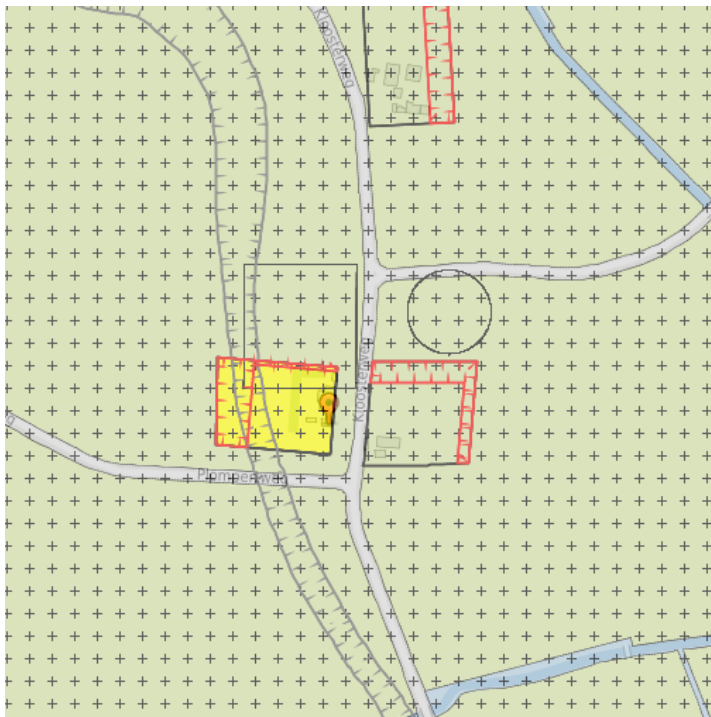
### 2.3 Gemeentelijk beleid

#### 2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Van toepassing is de 3<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veere. Het perceel heeft daarbij de bestemming “Specifieke vorm van

wonen – voormalig agrarisch bedrijf (sw-vab)”. Ook is op de bestemmingsplankaart de aanduiding aangegeven “specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevol (sba-cw1)”. De landbouwschuur is opgenomen in bijlage 7 als cultuurhistorisch pand. In artikel 36.5.2, lid a is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in panden deze specifieke bouwaanduiding woningen toe te staan onder een 3-tal voorwaarden.

1. het aantal woningen per complex niet meer dan drie mag bedragen met inbegrip van eventueel aanwezige bedrijfswoning(en);
2. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende percelen;
3. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet tot onevenredige aantasting leiden van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en functies.



Fragment bestemmingsplankaart

**3e herziening Buitengebied Veere**  
bestemmingsplan  
vastgesteld 09-11-2017

*Enkelbestemming*  
**Wonen**

*Functieaanduiding*  
specifieke vorm van wonen - voormalig  
agrarisch bedrijf

#### Conclusie:

Het bouwplan voldoet aan de gestelde voorwaarden:

1. Het complex bevat twee woningen;
2. de direct aan het erf grenzende akkerbouwgrond behoren in eigendom van de ontwikkelaar en leveren daarvoor geen beperking op;
3. het plan geeft evenmin beperkingen voor het naburige perceel, zie ook p. 3.8.

#### 2.3.2 Structuurvisie 2025

Het bouwplan sluit ook aan bij de gemeentelijke Structuurvisie 2025. De kwaliteit van het landschap wordt voor een groot deel bepaald door de cultuurhistorische waarden, zoals historische boerderijen. Het is belangrijk deze waarden te blijven erkennen en herkennen. De visie geeft ook aan de toename van het aantal ouderen. Van belang is het anticiperen op veranderingen, o.a. gezond blijven en zelfstandig wonen van ouderen. Ook duurzaam hergebruik van bestaande gebouwen waarvan het agrarisch gebruik beëindigd is, is een item. Het pand is ook gelegen in het gebied dat aangegeven is voor transformatie van wonen door hergebruik voormalige agrarische gebouwen. Ook duurzaam (her)gebruik van agrarische gebouwen wordt genoemd.

Conclusie:

De landbouwschuur waarop het bouwplan betrekking heeft, is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Bovendien is een volledig woonprogramma voorzien op de begane grond. Daardoor kan er langer zelfstandig gewoond worden. Een mooi voorbeeld van duurzaam hergebruik van agrarische bestemming met behoud van de agrarische kenmerken.

### 2.3.3 Structuurvisie Cultuurhistorie

In de Structuurvisie Cultuurhistorie is de boerderij Kloosterweg 6 opgenomen in bijlage 4 en heeft daar de beoordeling B-status MIP. Dit betekent een normale waarde. Het erf ligt in een zone met hoge verwachting. De woning komt in een gedeelte van de schuur. De uiterlijke verschijningsvorm verandert slechts beperkt. In overleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn de openingen zoveel mogelijk gereduceerd en waar mogelijk zijn bestaande geveldoorbrekingen benut. Door de gedeeltelijke herinrichting van het erf komt de paardenstal, die nu nog in de voorgevelrooilijn van de schuur staat, naar de achterkant van het erf. Dit zal het beeld van de schuur versterken.

Conclusie:

Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van de Cultuurvisie, omdat de schuur behouden blijft en het landschappelijke contrast versterkt wordt en verder geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden.

### 2.3.4. Huisvestingsverordening Tweede Woningen Veere 2015

De huisvestingsverordening heeft tot doel het gebruik van woningen als tweede woning te reguleren. De eigenaar / gebruiker heeft zijn hoofdverblijf elders. De nieuw te bouwen woning valt niet onder het werkingsgebied van de verordening. Bovendien zal de woning permanent bewoond gaan worden.

Conclusie:

Deze verordening is niet van invloed op het bouwplan.

## Hoofdstuk 3 Milieu- en andere locatieaspecten

### 3.1 Waterhuishouding / watertoets

Het hemelwater van de bestaande landbouwschuur wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en dit wijzigt niet in de nieuwe situatie. De bestaande erfverharding wordt in verband met de nieuwe uitweg per saldo uitgebreid met ca. 70 m<sup>2</sup>.

Verharding watert af naar het aangrenzende maaiveld. In verband met de hoge ligging van het erf geeft dit geen problemen. De wegsloot heeft namelijk zijn hoogste punt en oorsprong ter plaatse de bestaande uitweg van het betreffende perceel. De intentie is om het stukje sloot tussen de bestaande uitweg en de nieuw te maken uitweg (zie p. 3.7) gedeeltelijk bij de aan te leggen tuin te betrekken, die dan een functie als wadi kan krijgen.

Omdat de afstand tot de riolering te groot is, mag volgens de "Regeling lozing afvalwater huishoudens" op oppervlaktewater geloosd worden via een eigen voorziening. Hiervoor zal een septictank aangebracht worden van tenminste 6 m<sup>3</sup>, die voldoet aan NEN-EN 12566-1, de zo genaamde verbeterde septictank.

De verschillende aspecten van de waterhuishouding worden bij de watertoets vroegtijdig beoordeeld. In fase van planvorming is het formulier watertoets al eerder ingevuld en ingediend bij het Waterschap Scheldestromen (zie bijlage I). De beoordeling heeft in principe geen bezwaren opgeleverd.

Conclusie:

De afwatering zal geen problemen opleveren, terwijl lozing via de septictank volgens de geldende regelgeving mogelijk is.

### 3.2 Geluid

De Kloosterweg is een 60 km/h weg met één rijbaan voor voornamelijk bestemmingsverkeer en voorzien van een betonverharding. De verkeersintensiteit is laag. Er zijn ook in de toekomst geen ontwikkelingen voorzien in het bestemmingsplan waardoor de verkeersintensiteit zal toenemen. De schuur, waarin de woning gebouwd zal worden, ligt op een afstand van ca. 32 meter tot het hart van de Kloosterweg. Aan de hand van deze gegevens en gegevens van de gemeente Veere over verkeersintensiteiten is door S&W Consultancy een berekening van de geluidsbelasting gemaakt. De gebruikte rekenmethode is de standaard-rekenmethode II van de regeling Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Voor de verder uitwerking zie bijlage VI. Uit de resultaten blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

#### Conclusie:

De hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï bedraagt: 38 dB. Daarmee overschrijdt de aanwezige geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. Daarom behoeft er voor het bouwplan geen aanvullend onderzoek of maatregelen genomen te worden.

### 3.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). De toename van verkeer door de nieuw te bouwen woning is te verwaarlozen. Het project is daarom aan te merken als een ontwikkeling die aangeduid kan worden als “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### Conclusie:

Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteit wetgeving. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

### 3.4 Bodem

Een verkennend bodemonderzoek geeft inzicht in de actuele bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Mitec Advies BV te Heinkenszand heeft dit onderzoek in opdracht van de initiatiefnemer uitgevoerd. Het rapport is als bijlage II bijgevoegd.

#### Conclusie:

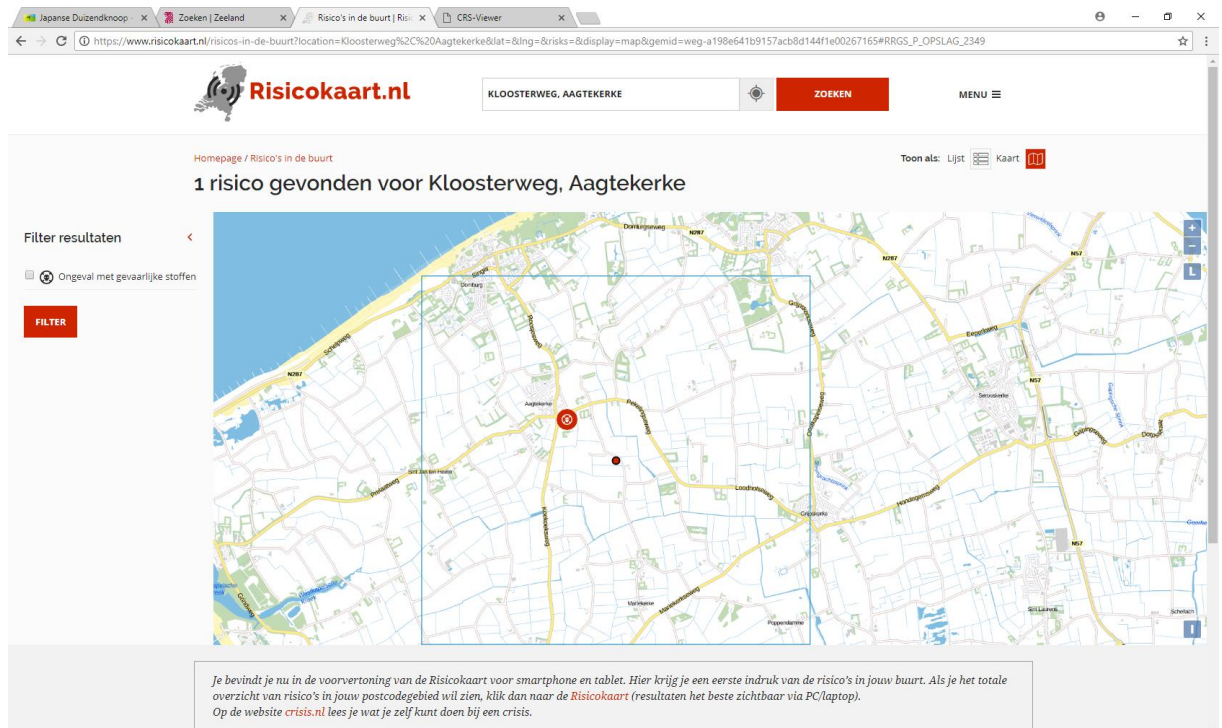
De verkregen resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunningaanvraag voor de nieuwbouw van de woning. Eventueel vrijkomende grond bij ontgraving wordt op het perceel verwerkt

### 3.5 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is om mensen in de buurt van een bedrijf of activiteit met gevaarlijke stoffen te beschermen.

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, herziene versie 2016, geeft verschillende risicocontouren aan. Het gebied waar de wijziging plaatsvindt valt niet binnen een aangegeven risicocontour.

Op de Risicokaart wordt één bedrijf aangegeven in de omgeving, die een risico kan opleveren, namelijk de benzineservicestation van de CZAV. Deze ligt echter op een afstand tot Kloosterweg 6 van ca. 1200 m. Verder is er bij het bouwplan is geen sprake van een bedrijf in de nabijheid die gevaar kan opleveren.



Conclusie:

Bij het bouwplan zijn geen risicobronnen aanwezig.

### 3.6 Wet natuurbescherming en EHS (nu Robuust natuurnetwerk)

Het betreffende perceel ligt niet in een gebied behorend bij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Natuurnetwerk Zeeland of een aangewezen natuurgebied. Bij de ontwikkeling zal het erf gedeeltelijk worden heringericht. De inrichting van het erf bestaat nu, naast de bebouwing, voornamelijk uit verharding, gras (deels met opslag), en een paardenbak. Rondom het erf staat een erfbeplanting. De Stichting Landschapsbeheer heeft hiervoor in 2015 het “plan herstel streekeigen erf” opgesteld. In de afgelopen jaren is het herstel van de beplanting grotendeels uitgevoerd. Deze erfbeplanting blijft ook gehandhaafd. Het plan is als bijlage III en IV bijgevoegd.

Bij de ontwikkeling zal rekening gehouden moeten worden met huidige volgens de wet natuurbescherming voorkomende soorten planten en dieren. In de quickscan flora en fauna is dit verder uitgewerkt (zie bijlage V).

Conclusie:

In het plangebied vinden geen werkzaamheden plaats die een groot nadelig effect op de aanwezige flora en fauna hebben. Een ontheffing of vrijstelling voor de Wet natuurbescherming is niet aan de orde. Men dient echter wel rekening te houden met de zorgplicht zoals gesteld in de Wet natuurbescherming. Voor de avifauna betekent

dit onder andere geen werkzaamheden in het broedseizoen die van storende invloed zijn op de avifauna. De bouwwerkzaamheden zijn van dien aard dat er geen grote verstorende werkzaamheden worden uitgevoerd. In het plangebied bestaat de avifauna uit de zogenaamde tuinvogels. De spreeuw, merel, koolmees, pimpelmees, mus en vinkachtigen komen algemeen voor. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot grote nadelige gevolgen ten aanzien van de bestaande avifauna. De buitengevels blijven als bestaand. Aan de binnenzijde van de schuur, ter hoogte van de nieuwe woning, worden voorzetwanden gerealiseerd met isolatie. Het dak wordt ook ter plaatse van de woning aan de binnenzijde geïsoleerd. Verkeer en parkeren

### 3.7 Verkeer en parkeren

De toename van één woning op het perceel zal niet merkbaar van invloed zijn op de verkeersintensiteit van de Kloosterweg.

Het perceel wordt kadastraal in twee gedeelten gesplitst. Op het ene perceel staat de bestaande woning, die gebruik zal maken van de bestaande uitweg. Het andere perceel staat de bestaande schuur, met daarin de nieuwe woning, en de bestaande loods. Hiervoor zal een nieuwe uitweg gemaakt worden in overleg met het Waterschap Scheldestromen.

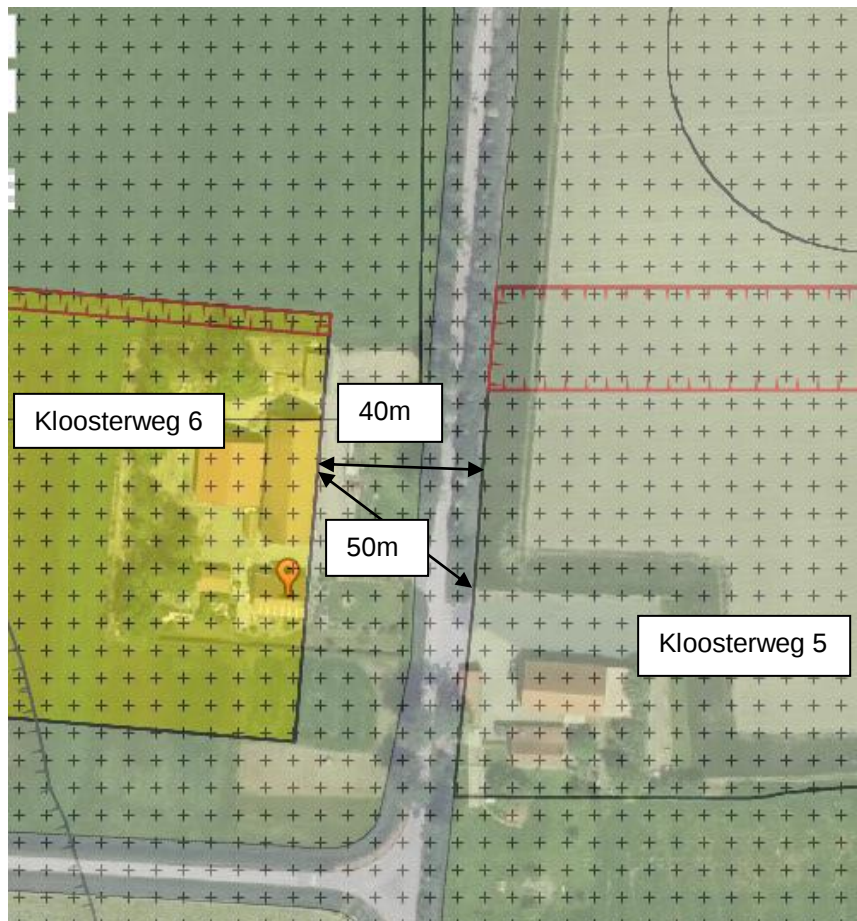
Het bij de woning behorende erf en de zich daarop bevindende bestrating zijn zo ruim dat er voldoende parkeerruimte is voor zowel de bewoners als de bezoekers. In verband met de afstand van de woning tot de weg en de mogelijkheden tot parkeren, is de praktijk dat er geen auto's langs de weg staan.

Conclusie:

Omdat de verkeersdruk niet merkbaar zal toenemen en er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is zijn hier geen problemen te voorzien.

### 3.8 Bedrijven en zoneringen

De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009) is een handreiking met richtafstanden ter voorkoming van hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In het onderhavige geval is Kloosterweg 5 het dichtst bij zijnde akkerbouwbedrijf in relatie met de nieuw te bouwen woning. In de richtafstandenlijst tabel 1 van de genoemde uitgave is aangegeven dat de afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar tenminste respectievelijk 10, 10, 30 en 10 m moeten bedragen.



Conclusie: De nieuw te bouwen woning komt op een afstand van ca. 40 meter gerekend vanuit het bouwblok tot het agrarisch bedrijf Kloosterweg en 50 m tot het erf. Daarom worden geen nadelige milieugevolgen verwacht voor zowel de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf, dan wel voor de permanent te bewonen woning.

### 3.9 Archeologie

Het perceel waarop het pand staat ligt in een gebied met de aanduiding hoge trefkans op archeologische waarden. In het bestemmingsplan heeft het perceel aanduiding Waarde-Archeologie 3. Artikel 28 van het bestemmingsplan Buitengebied geeft regels voor het bouwen in gebied met deze bestemming. Het bepaalde in artikel 28.2 onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, 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 maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter kan worden geplaatst;
4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Ook is er overleg geweest met de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) over het bouwplan en de eventueel uit te voeren acties. Van belang daarbij is in hoeverre

ontgravingen plaats zullen vinden. Voorgelegd is het uitgangspunt van een plaatfundering in plaats van heipalen. De ontgraving vindt binnen de schuur plaats. Daarbij zal de ontgraving naar verwachting ca. 0,4 m zijn. Langs de randen zal een funderingsbalk aangebracht worden van ca. 0,8 m diep.

Conclusie: Het plan valt binnen de vrijstellingsregeling, daarom rusten er geen archeologische restricties. Niet alleen betreft het een in pandige verbouwing, het is ook kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, heiwerkzaamheden worden niet uitgevoerd en er is een beperkte ontgraving.

### 3.10 Kabels en leidingen

Kabel- of leidingen tracés lopen niet over het erf.  
De nieuwe woning zal aangesloten worden op het in de Kloosterweg aanwezige water- en elektriciteitsnet. Aardgas is niet aanwezig.

Conclusie: geen beperkingen voor het bouwplan.

## Hoofdstuk 4 Juridische beschrijving / toetsingen

Volgens de bepalingen van het moederplan 3<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veere (NL.IMRO.0717.0124BPGH-VG01). De voorgenomen bouw is alleen mogelijk met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 35.5.2, lid a, omdat de karakteristieke schuur voorkomt op Bijlage 7.

Zoals in artikel 2.3.1 van deze onderbouwing aangegeven is, voldoet het bouwplan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 36.5.2, lid a 1 t/m 3.

Volgens artikel 2.12, eerste lid Wabo mag de afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke onderbouwing. Op basis van verdere belangenafwegingen is daarom getoetst aan overig beleid en regelgeving, zoals verder uitgevoerd is in de hoofdstukken 2 en 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Als een aanvraag wordt ingediend voor bouwen en deze niet past binnen het bestemmingsplan, wordt de aanvraag op basis van artikel 2.10, lid 2 Wabo tevens gezien als een aanvraag voor planologisch strijdig gebruik al bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onderdeel c Wabo. Er wordt dan tevens getoetst of de omgevingsvergunning past binnen de binnenplanse afwijkingsregels. In verband met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldt de uitgebreide procedure zoals opgenomen Awb, met 2x ter inzage legging met mogelijkheid bij de 1<sup>e</sup> ter inzage legging van zienswijzen en bij de 2<sup>e</sup> ter inzage legging mogelijkheid voor bezwaar en beroep door belanghebbenden.

Om de mogelijkheden voor de bouw van de woning in de schuur te onderzoeken, is gestart met het indienen bij de gemeente Veere van een schriftelijk verzoek (d.d. 15 juni 2017) om medewerking voorzien van een schetsplan. Het schetsplan is beoordeeld in de commissie ruimtelijke kwaliteit en heeft inmiddels zijn goedkeuring hierover gegeven. Het college van B&W heeft in de vergadering van 12 december 2017 besloten (no. 13) onder voorwaarde medewerking aan het plan te verlenen.

In aansluiting daarop is het bouwplan verder uitgewerkt. De aanvraag om een omgevingsvergunning, alsook het verzoek tot medewerking voor het wijzigingsplan, voorzien van de opgestelde ruimtelijke onderbouwing, is gelijktijdig ingediend op 30 januari 2018.

De procedure voor beide verzoeken is hiermee opgestart.

Resultaat ter inzage legging: PM

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt. Daarin worden afspraken gemaakt over o.a. de procedurekosten en de eventuele planschade. De initiatiefnemer financiert zelf het plan. Een exploitatieplan waarin de economische uitvoerbaarheid wordt aangetoond is daarom niet nodig.

### Bijlagen

- I      1. Watertoets formulier  
         2. Watertoets situatie  
         3. Watertoets luchtfoto
- II     Verkennend bodemonderzoek
- III    Plan herstel streekeigen erf
- IV    Beplantingstekening
- V     Quickscan flora en fauna
- VI    Akoestisch onderzoek geluidsbelasting