

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED VEERE

KALFHOEKSEWEG 3 OOSTKAPELLE

NL.IMRO.0717.0146WPKalooBgb-VG01



UITGEVOERD DOOR CONTEK-SEROOSKERKE

© 24 FEBRUARI 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing.....	4
1.3 Vigerende planologische regelgeving	5
Hoofdstuk 3. Gewenste situatie	6
Hoofdstuk 4 Beleid	7
4.1 Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012)	7
Conclusie	7
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
Conclusie	8
4.3 Omgevingsplan 2018	9
Omgevingsplan 2018	9
Conclusie	9
4.4 Gemeentelijk beleid (Structuurvisie en landschapsvisie)	10
Structuurvisie 2025 Veere	10
Conclusie	10
Huisvestingsverordening Tweede Woningen Veere 2013.....	10
Landschapsvisie	11
Hoofdstuk 5 Milieu- en andere locatieaspecten.....	12
5.1 Waterhuishouding/Watertoets	12
Waterhuishouding	12
Het huidige watersysteem	13
Verhardingen binnen het plan	13
Waterschapswegen	13
Waterbeheer (incl. grondwater)	13
Veiligheid waterkering.....	13

Conclusie	14
5.2 Geluid(wegverkeer).....	15
Conclusie	15
5.3 Luchtkwaliteit	16
Algemeen	16
Bevindingen	16
Besluit gevoelige bestemmingen	16
Conclusie	17
5.4 Bodem	18
Conclusie	18
5.5 Externe Veiligheid	19
Conclusie	19
5.6 Wet natuurbescherming en EHS.....	20
Flora en Fauna.....	20
Conclusie	20
5.7 Verkeer en Parkeren	21
Verkeer	21
Parkeren.....	21
Conclusie	21
5.8 Bedrijven en zonenering.....	22
Geur, stof, geluid en gevaar	22
Agrarische geur.....	22
Situatie voormalige bedrijfswoning t.o.v. het naast gelegen agrarisch bedrijf, akkerbouw (SBI-2009-011,012 en 013)	23
Conclusie	23
5.9 Archeologie	24
Conclusie	24
5.10 Cultuurhistorie	25
Conclusie	25

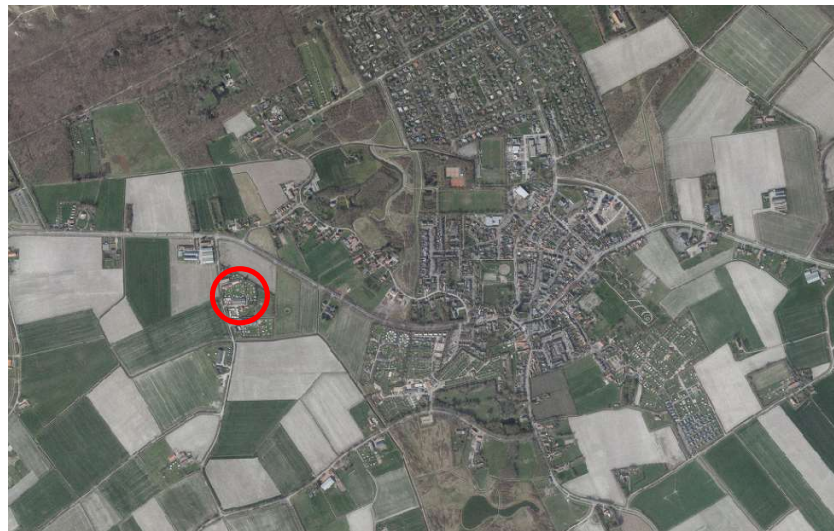
5.11 Kabels en leidingen	26
5.12 Duurzaamheid	26
Hoofdstuk 6 Juridische beschrijving	27
6.1 Algemeen	27
6.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden	27
4.7.9 Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging	27
6.3 Verbeelding	28
6.4 Planregels.....	29
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	30
Hoofdstuk 8 Zienswijze	31
Bijlagen.....	32

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de westzijde van Oostkapelle ligt minicamping en caravanstalling de Kalfhoek. Het perceel is mooi aangelegd in een half open gebied. Op het perceel is naast een bedrijfswoning, diverse loodsen (onder meer ten behoeve van caravanstalling), sanitair gebouwen, en een recreatie ruimte voor de minicamping aanwezig. Enkele jaren geleden is op grond van de NED-regeling een 6-tal recreatieappartementen gerealiseerd.

De huidige bestemming is “Agrarisch met waarden-Landschapswaarden” en functieaanduiding “specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen”. De gemeente heeft aangegeven dat er gezien deze bestemming sprake dient te zijn van een agrarisch bedrijf, waarvan volgens haar nu geen sprake is en ook was. Teneinde het huidige gebruik te kunnen voortzetten heeft de gemeente als oplossing aangegeven de bestemming te wijzigen in wonen. Het bestemmingsplan geeft deze mogelijkheid de bestemming “agrarisch” te wijzigen in de bestemming “wonen”, onder de voorwaarde dat de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.



Figuur 1, situatie(bron: geoweb Zeeland)

Vanwege de mogelijke “onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies” kan de bestemming volgens de gemeente niet worden gewijzigd tenzij akoestisch onderzoek aantoont dat wordt voldaan aan de geluidsnormen uit het activiteitenbesluit. Dit onderzoek (zie bijlage 4) heeft inmiddels plaatsgevonden en komt tot de conclusie dat ruimschoots aan de geluidsnormen wordt voldaan (zelfs bij een verdubbeling van de geluidproducerende activiteiten). In dit kader is overigens ook relevant om te vermelden dat de directe omwonenden / bedrijven schriftelijk hebben verklaard geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen bestemmingswijziging.

Met inachtneming van vorenstaande is een verzoek ingediend bij de gemeente om medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente Veere heeft kenbaar gemaakt om medewerking te verlenen aan de wijzigingsbevoegdheid om het perceel om te zetten naar de bestemming “Wonen” “voormalig agrarisch bedrijf” en functieaanduiding “specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen”.

1.2 Ligging en begrenzing

De minicamping en woning liggen aan de Kalfhoekseweg. Het perceel is aan drie zijden omsloten door agrarische gronden. Het perceel is via de Provincialeweg (Domburgseweg) eenvoudig te bereiken. Het perceel is voorzien van 3 eigen inritten. Aan de zuidzijde van het perceel grenst de buurman met een agrarisch bouwvlak. Het perceel is aan drie zijden omzoomd met Zeeuws eigenstreek beplanting. Dit is gedaan omdat bij een minicamping de landschappelijke inpassing een verplichting is. Deze moet gehandhaafd blijven. Schuin tegenover de locatie ligt nog het agrarische kippen bedrijf. In het wijzigingsplan wordt later hierop verder ingegaan.



Figuur 2, locatie (bron: geoweb Zeeland)

1.3 Vigerende planologische regelgeving

Het perceel ligt in het bestemmingsplan “3^{de} herziening buitengebied Veere” en heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden-Landschapswaarden” met de gebiedsaanduidingen “Besloten nagenoeg onbebouwd gebied”. In het bestemmingsplan is onder artikel 4.7.9 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden na bedrijfsbeëindiging de bestemming om te zetten naar de bestemming “Wonen” met de functieaanduiding “Specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf” en functieaanduiding “specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen”. De voorwaarden om het bestemmingsplan te wijzigen zijn:

Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na bedrijfsbeëindiging de bestemming van een bebouwingsvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', met inachtneming van het volgende:

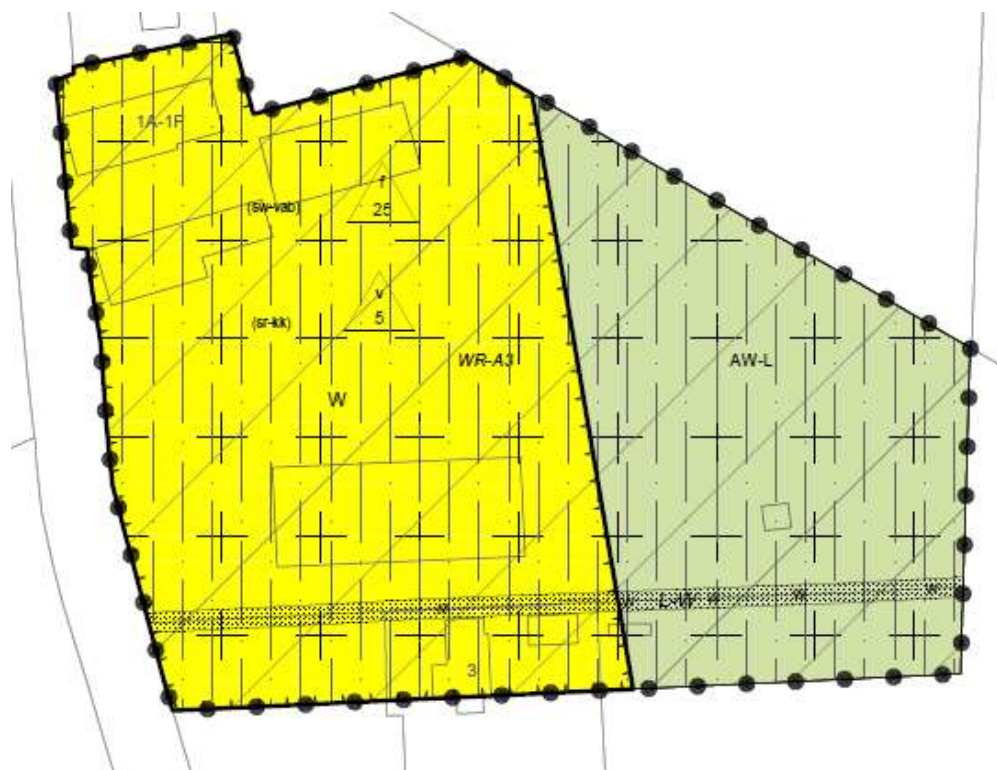
- a. het aantal woningen binnen het bebouwingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen mag niet worden vergroot.
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.



Figuur 3, locatie (bron: planviewer)

Hoofdstuk 3. Gewenste situatie

Het perceel heeft op dit moment een agrarische bestemming met de functieaanduiding “specifieke vorm van recreatie-kleinschalig kamperen”. De gemeente heeft aangegeven dat er gezien deze bestemming sprake dient te zijn van een agrarisch bedrijf, waarvan volgens haar nu geen sprake is en ook was. Teneinde het huidige gebruik te kunnen voortzetten heeft de gemeente als oplossing aangegeven de bestemming te wijzigen in de bestemming “Wonen”. De bestemming is derhalve achterhaald en dient gewijzigd worden naar het feitelijke gebruik: de bestemming “Wonen” met functieaanduiding “specifieke vorm van wonen-voormalig agrarische bedrijf” en functieaanduiding “specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen”.



Figuur 4, gewenste situatie

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012)

Op 13 maart 2012 is de Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. 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.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan naar de feitelijke situatie, zonder extra ontwikkelingen, is van een dusdanig abstractieniveau dat verdere toetsing aan het beleid niet nodig is.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Het voorliggende plan richt zich op een actualisatie van de het gebruik. Dit is op grond van het bestemmingsplan met een opgenomen wijzigingsbevoegdheid en onder voorwaarden toegestaan.

Conclusie

In dit geval is er geen sprake van een toevoeging van een woning of een andere ontwikkeling, maar het wijzigingen van de bestemming naar het feitelijke gebruik. De bestaande feitelijke situatie wordt planologisch vastgelegd. Toetsing aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet vereist.

4.3 Omgevingsplan 2018

Omgevingsplan 2018

In het omgevingsplan geeft de provincie haar beleidsvisie op de toekomst van Zeeland. Een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en veranderlijk landelijk gebied zijn sleutelbegrippen. De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen.

Kort samengevat wordt ingezet op:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit / verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemmen woningvoorraad op woonwensen huidige en toekomstige inwoners en veranderende samenstelling en omvang bevolking;
- bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologische waarden in Zeeland.

De voor de provincie relevante beleidskaders uit het Omgevingsplan zijn door vertaald in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is geregeld in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (hierna PRV). Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan.

Conclusie

De wijziging voorziet in het feitelijke gebruikt te bestemmen. De verandering van de bestemming naar wonen past binnen de verandering van het buitengebied. Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid (Structuurvisie en landschapsvisie)

Structuurvisie 2025 Veere

Zuinig ruimtegebruik wat betreft de ruimtelijke opgave.

Veere gaat zuinig en efficiënt om met haar ruimte. Uit oog voor het kapitale landschap en duurzaamheid maar ook gezien de opgave. Dit betekent dat er richting wordt gegeven aan de herontwikkeling van de bestaande voorraad woningen, bedrijfsruimten, voormalige agrarische bebouwing en recreatieparken. Deze worden hergebruikt en verbeterd door middel van herstructurering, vernieuwing, aanpassing of transformatie. Dit maakt een kwaliteitsslag mogelijk zonder dat dit ten koste gaat van het landschap en daagt uit tot het zoeken naar innovatieve oplossingen om bestaande plekken integraal te verbeteren en te versterken.

Doelstelling van de woonvisie 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.

Vergrijzing, krimp, gezinsverdunning en de economisch tijd zijn ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomst van het wonen in Veere. Ze leiden tot een woonvraag die kwantitatief vermindert en kwalitatief verandert. Te verwachten valt dat de vraag naar woningen in Veere ook in de toekomst aanwezig blijft. Het kapitale landschap en de sterke sociale samenhang zorgen immers voor een aantrekkelijk woonklimaat met een sterke aantrekkingskracht op huidige bewoners en nieuwkomers.

Conclusie

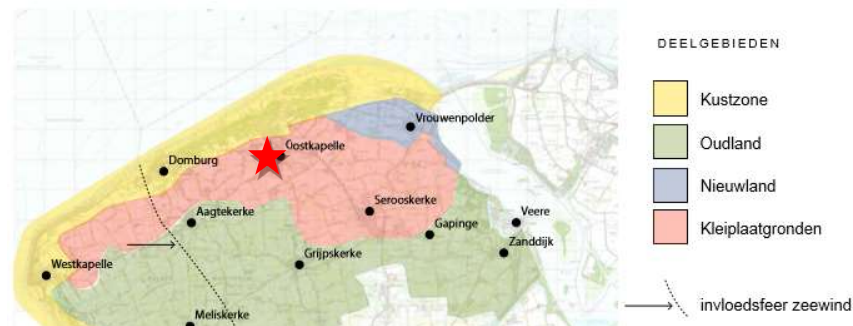
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten zoals deze in de structuurvisie zijn aangegeven.

Huisvestingsverordening Tweede Woningen Veere 2013

Deze huisvestingsverordening heeft tot doel het gebruik van woningen als tweede woning, waarbij de eigenaar / gebruiker zijn of haar hoofdverblijf elders heeft, te kunnen reguleren. Gelet op het werkingsgebied van de verordening, is deze voor de locatie Kalfhoekseweg 3 niet van toepassing. De woning mag permanent en recreatief worden gebruikt. In verband met de aanwezige minicamping blijft de voormalige bedrijfswoning permanent bewoond.

Landschapvisie

Het huidige landschap van Walcheren is in de loop van de tijd gevormd door natuurlijke processen en menselijke beïnvloeding daarvan. Op die wijze zijn alle huidige Nederlandse landschappen tot stand gekomen. De samenstelling van de bodem en de geomorfologie zijn van invloed geweest op de wijze waarop mensen vorm konden geven aan de omgeving. De bodemsamenstelling en geomorfologie zijn nauwelijks gewijzigd en goed herkenbaar, omdat bij de ingebruikname (occupatie) van het gebied is aangesloten op de bestaande patronen en kenmerken. Op basis van de landschapstypologie is de gemeente Veere ingedeeld in vijf zones, die in de landschapvisie beschreven zijn: kustzone, oudland, nieuwland, kleiplaatzone en Veerse Meer, zie figuur 5. De locatie heeft als landschapstypologie: Kleiplaatgronden. Het perceel is in zijn hoedanigheid al landschappelijk ingepast. Een landschappelijke inpassing voor het wijzigen van het bestemmingsplan is niet verplicht.



Figuur 5. bodemkaart (bron: Landschapvisie)

Hoofdstuk 5 Milieu- en andere locatieaspecten

5.1 Waterhuishouding/Watertoets

Waterhuishouding

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg te plegen met de besturen van de betrokken waterbeheerder (artikel 3.1.6 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Het waterkwantiteitsbeheer en waterkwaliteitsbeheer is in handen van het Waterschap Scheldestromen, de verantwoordelijkheid voor het rioolstelsel ligt bij de gemeente Veere. De waterparagraaf is opgesteld naar de eisen van het Waterschap.

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening zijn in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Deze kaarten zijn beschikbaar via de provinciale website. Aan deze kaart zijn voor het betreffend plangebied gelegen aan de Kalfhoekseweg 3 te Oostkapelle de volgende gegevens te ontlelen:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| • Bodemtype | schor licht |
| • Aanwezigheid van kwel | niet |
| • Infiltratiezoet | gering |
| • Combinatie kwel/zoet | geringe belvorming |
| • Teeltvoorkeur | akker |
| • Zoetwatervoorraden | zeer gering belvorming |
| • Wateroverlast | gemiddeld |

Kansen stedelijk gebied

- | | |
|---|-------|
| • Inspanningsniveau stedelijke ontwikkeling | hoog |
| • Infiltratie | niet |
| • Zettingsgevoeligheid | matig |
| • Aandachtsgebied waterhuishouding | niet |

Het gebied is aangeduid als gematigd geschikt voor stedelijke ontwikkeling. Dat houdt in dat dit gebied kwetsbaar is in gevallen van extreme neerslag. Voor stedelijke uitbreiding zijn in principe geen maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen. Het gaat in dit geval om een gebruikswijziging.

Het huidige watersysteem

De woning en camping en recreatieappartementen zijn in de huidige situatie aangesloten op de persriolering. Het hemelwater afkomstig van de gebouwen wordt geloosd op omringende sloten.

Verhardingen binnen het plan

Er vindt met de beoogde wijziging van het bestemmingsplan geen uitbreiding plaats van het bebouwd oppervlak. Om die reden is er geen extra waterberging vereist.

Waterschapswegen

De locatie ligt in het buitengebied. Het perceel wordt ontsloten via de Kalfhoekseweg die in eigendom van Waterschap Scheldestromen is. De ontsluiting van het perceel wijzigt niet.

Waterbeheer (incl. grondwater)

De provincie Zeeland streeft samen met de waterschappen naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De beoogde locatie ligt op circa + 0.5 meter ten opzicht van Normaal Amsterdams Peil (NAP).

Oppervlaktewater

De aanwezige hemelwaterriolering van de daken is gescheiden aangelegd en loost op de omringende sloten.

Riolering

De bestaande gebouwen zijn aangesloten op de bestaande rioleringvoorziening.

Waterkwaliteit

De wijziging heeft geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Veiligheid waterkering

Het perceel ligt ver achter de duinen landinwaarts. De locatie ligt niet binnen de beschermingszone.

Conclusie

De wijziging van de bestemming brengt geen activiteiten met zich mee. Om die reden kan geconcludeerd worden dat er geen vergunning benodigd is. Waterschap Scheldestromen stemt in met de wijziging van het bestemmingsplan.

5.2 Geluid(wegverkeer)

Op basis van de Wet geluidhinder dient bij het opstellen van een wijziging van de bestemming aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, bedrijven, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Voor de toelaatbare geluidsbelasting voor een geprojecteerde woning binnen wegzones wordt, in principe de Wet geluidhinder, gesteld dat hiervoor de grenswaarde van $L_{den} = 48$ dB in acht moet worden genomen (art. 74, lid 1 Wgh). De grenswaarde in buitenstedelijk gebied geldend voor de nieuw te bouwen woningen, kan ten hoogste $L_{den} = 53$ db (art. 83. Lid 1 (Wgh) bedragen.

Met de wijziging van het bestemmingsplan betreft een bestemmingswijziging. Er is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet vereist.

Conclusie

De afstand van de woning tot aan het hart van de weg is 62 meter. Ten aanzien van de wijziging is toetsing aan de Wgh niet noodzakelijk. Gezien de afstand van de woning tot aan de weg mag worden aangenomen dat voldaan wordt aan een goed-woon en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid en wordt aan een goede ruimtelijke ordening voldaan.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

In de ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de eisen voor luchtkwaliteit. De belangrijkste wet- en regelgeving voor lucht kwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Dit herziene hoofdstuk is in werking getreden op 15 november 2007 en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, en koolmonoxide en benzeen zijn grenswaarden opgenomen. De concentraties van deze stoffen in de buitenlucht moeten hier minimaal aan voldoen. In die wet staat geregeld dat de luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van een plan vormt, indien aannemelijk gemaakt kan worden dat de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan (c.q. vrijstelling/ontheffing) biedt “niet in betekende mate” bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van één van de voornoemde stoffen.

Bevindingen

In de Algemene Maatregel van Bestuur “Besluit niet in betekende mate bijdragen”(bNIBM) en de ministeriele regeling NIBM (rNIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Daarin wordt gesteld dat sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit “in betekende mate”, indien zich één (of combinatie) van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- Woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 vierkante meter brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 vierkante meter brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het voornemen om de bestemming te wijzigingen zal de luchtkwaliteit niet nadelig bevorderen. tenslotte komt een agrarisch bouwvlak te vervallen. Met andere woorden, het plan draagt niet bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet vereist.

Besluit gevoelige bestemmingen

Per 16 januari 2009 moet rekening worden gehouden met grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bij besluiten over de realisering van zogenoemde gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleeghuizen.

Voor locaties binnen 300 meter van rijkswegen of binnen 50 meter van provinciale wegen moet eerst worden onderzocht of de Europese normen voor fijn stof en stikstofdioxide worden overschreden, of dat dit dreigt te gebeuren. Dat staat in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), dat op 15 januari in het Staatsblad is gepubliceerd.

Als uit het onderzoek blijkt dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag er geen school, verzorgingstehuis, etc. worden gevestigd. Het maakt daarbij niet uit of het gaat om nieuwbouw of om functiewijziging door vestiging van een nieuwe gevoelige bestemming in een bestaand gebouw. Als op zo'n locatie al een bestaande gevoelige bestemming aanwezig is, mag die eenmalig worden uitgebreid, maar dat is wel aan beperkingen gebonden. Achtergrond van het besluit is dat kinderen, ouderen en zieken extra gevoelig zijn voor verontreinigende stoffen.

Conclusie

Het plan draagt niet bij aan de luchtverontreiniging en wordt derhalve aangemerkt als “niet in betekenende mate”. Een verder onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Met de beoogde wijziging blijft dit plan ruim binnen de grenswaarden, waardoor het plan ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met betrekking tot Besluit Gevoelige bestemmingen wordt opgemerkt dat het plan niet voorziet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming.

5.4 Bodem

In de bodemparagraaf dient te worden omschreven of de bodem geschikt is voor de voorgenomen wijziging. Als de bodem daar niet geschikt voor is, dient daarnaast omschreven te worden of het geschikt maken van de bodem financieel haalbaar is. Bij activiteiten moet gedacht worden aan onder andere koude-warmteopslag, grondverzet en ondergronds ruimtegebruik.

Als minimale eis voor alle locaties geldt dat een vooronderzoek moet worden uitgevoerd conform NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader bodemonderzoek). Dit vooronderzoek is nodig om te onderbouwen of een locatie al dan niet verdacht is voor bodemverontreiniging.

Locaties met verblijfsruimten

Voor locaties waar verblijfsruimten worden gerealiseerd is op grond van de Woningwet de verplichting gesteld dat er een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Voor eerdere plannen, het bouwen van de voormalige bedrijfswoning en de realisatie van recreatieappartementen, is een bodemonderzoek uitgevoerd.

Conclusie

In 1998 is een onderzoek uitgevoerd voor het herbouwen van de toenmalige bedrijfswoning. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van verontreiniging. Er is geen verontreiniging aangetroffen en er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. De gronden zijn voor ieder gebruik mogelijk. Zie bijlage 1 voor de gemeentelijke conclusie.

5.5 Externe Veiligheid

Bij een locatiekeuze moet rekening worden gehouden met risico's die veroorzaakt kunnen worden door bedrijven in de omgeving of door de nabijheid van transportroutes van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, door leidingen en over water. Het betreft risico's zoals ontploffingen of vrijkomen van giftige gassen. Op basis van regelgeving, waaronder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, gelden risiconormen die in acht genomen moeten worden. De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op www.risicokaart.nl. Op grond van het genoemde Besluit externe veiligheid inrichtingen geldt een plaatsgebonden risicocontour. De beoogde ontwikkeling is als kwetsbaar aan te merken. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling in principe niet mogelijk zijn binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovol bedrijf of een vervoersroute.



Figuur 6, risicokaart(bron: www.risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de risicokaart van de provincie Zeeland blijkt dat de locatie niet gelegen is binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jr) van een inrichting. De beoogde ontwikkeling ligt niet binnen een zone waarover gevaarlijke stoffen over worden vervoerd.

Conclusie

Ten aanzien van het individuele risico en het groepsrisico zijn er geen risico's aanwezig. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI, ook zijn er in de directe omgeving geen stationaire propaangastanks aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde wijziging van het bestemmingsplan.

5.6 Wet natuurbescherming en EHS

Bij de uitvoering van de voorgenomen ingreep moet rekening worden gehouden met het huidige voorkomen krachtens de Wet natuurbescherming beschermde soorten planten en dieren. Als de voorgenomen ingreep naar verwachting leidt tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, zal moeten worden nagegaan of een vrijstelling geldt of dat ontheffing van de Wet natuurbescherming kan worden verkregen. Het perceel grenst aan Nieuwe Natuur.

Flora en Fauna

Handelen met zorg

Binnen het plangebied zijn een aantal dier- en plantsoorten aanwezig die vallen onder de vrijstellingsregeling. Tevens kan het zijn dat er beschermde soorten aanwezig zijn die vallen onder de zogenaamde algemene soorten zoals, bruine kikker, mol, veldmuis, spitsmuizen, bunzing, bastaardkikker, egel en gewone pad. Voor deze soorten is in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen geen aanvraag voor ontheffing nodig. De inventarisatie is op basis van het archief van Natuurloket.



Figuur 7, natuur kaart(bron: geoweb)

De beoogde wijziging vindt niet plaats binnen de EHS. Het dichtstbijzijnde EHS gebied ligt op een afstand van 350 meter in noord/oostelijke richting.

Conclusie

Van bomen kappen en/of rooien van groen binnen het beoogde plangebied is geen sprake. De wijziging van de bestemming van “Agrarisch met waarden-landschapswaarden” naar “Wonen” heeft juist een positief effect op het gebied. Er vinden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. De maximale bebouwing op het perceel gaat van 15000 m² naar de bestaande bebouwing. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten of aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. De Natuurbeschermings Wet en het EHS-beleid vormen geen belemmering voor de beoogde wijziging, zie bijlage 2 voor de quickscan.

5.7 Verkeer en Parkeren

Verkeer

Bij de beoogde wijziging moet een aantal facetten zoals ontsluitingswegen en erftoegangswegen te worden onderzocht. Hierbij dient rekening te worden gehouden met onder andere;

- bereikbaarheid voor wegverkeer;
- gevolgen van het project op de huidige verkeerssituatie;
- hoofdstructuur verkeer en wijze van ontsluiting op het openbaar gebied.

Het perceel is gelegen aan de Kalfhoekseweg 3 aan de rand van het dorp Oostkapelle. De toegang tot de weg baant zich uit op diezelfde weg. De toegang tot het perceel is reeds aanwezig en heeft in het verleden nooit voor overlast ten aanzien van het wegverkeer geleid. Het aantal voertuigbewegingen blijft met de wijziging van het bestemmingsplan gelijk. Gezien het feit dat de in/uitrit overzichtelijk is, zal er geen sprake zijn van een aantastende werking op de verkeerssituatie.

Parkeren

Op het moment is er voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

Op basis van het huidige wegennetwerk en een gelijk blijvend aantal voertuigbewegingen ter plaatse is er geen sprake van aantasting in de verkeersveiligheid. De parkeerbehoefte vindt volledig op eigen terrein plaats.

5.8 Bedrijven en zonenering

Bij het realiseren van een ruimtelijke ingreep dient op het gebied van milieugevoelige objecten extra aandacht te worden geschonken aan afstanden en dergelijke. Er moet dus tussen beoogde milieugevoelige objecten en milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteiten voldoende afstand worden aangehouden ten einde een goede kwaliteit van het woon/recreatie/werk - en leefklimaat te waarborgen en beperken van de omliggende bedrijfsvoering te voorkomen. Het gewenste gebruik is wonen.

Geur, stof, geluid en gevaar

Ten aanzien van de volgende aspecten geur, stof, geluid en gevaar moet worden onderzocht of de wijziging van de bestemming voldoet aan de richtafstanden. De invloed van geur op ruimtelijke plannen kan worden verdeeld in geur en industriële geur. We beperken ons in deze rapportage tot de agrarische geur. Van industriële geur is namelijk geen sprake.

Agrarische geur

Geur vanuit agrarische bedrijven speelt een rol wanneer ruimtelijke plannen zich afspelen in de buurt van veehouderijen. Geur vanuit veehouderijen wordt geregeld in de Wet geurhinder en veehouderij. De wet regelt geurnormen op geurgevoelige objecten. Agrarische bedrijven mogen deze geurnormen niet overschrijden. Anderzijds mogen nieuwe objecten in de buurt van een veehouderij de rechten van de veehouderij niet ondermijnen. Ruimtelijke plannen of wijzigingen in de buurt van veehouderijen dienen daarom onderzocht te worden. Dat kan door een geuronderzoek aan te leveren. Veelal zal dit onderzoek gebaseerd zijn op de Wet geurhinder en veehouderij en onderbouwd met een geurberekening op basis van het model V-stacks vergunning.

In algemene zin zal een geuronderzoek gevraagd worden wanneer wordt verwacht dat ruimtelijke ontwikkelingen/plannen kunnen leiden tot geuroverlast situaties. Omdat geur een ontzettend subjectief begrip is, zal dit per situatie/plan/project beoordeeld moeten worden. In de nabije omgeving is sprake van een veehouderij of een boerderij met vee dat in zijn bedrijfsvoering door de wijziging van het bestemmingsplan aangetast kan worden.

Op basis van de VNG-handreiking, moet ten aanzien van geur een minimale afstand van 200 meter in acht worden genomen. De afstand van het iv-bouwwlak tot gevelwoning is 143m. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand. Een geuronderzoek kan uitkomst bieden indien aan de geurnorm kan voldaan worden. De geurnorm is 8 odeur units per kubieke meter (ouE/m³) in deze situatie. Als op de gevel van de woning aan deze norm wordt voldaan, dan zijn er ten aanzien van geur geen belemmeringen meer aanwezig. In



Figuur 8, Bouwvlakken(bron: planviewer)

2013 is voor de realisatie van recreatieappartementen een geuronderzoek gedaan. De berekening is opgesteld voor het bepalen van de voorgrondbelasting geur ter hoogte van de nieuwe recreatieappartementen. Onder geurgevoelig object 1, recreatiewoning 1, is de dichtstbijzijnde gevel weergegeven. De geurbelasting op deze gevel bedraagt 2,0. Maximale toegestane geurbelasting op die gevel is 8,0. De recreatieappartementen voldoen ruim aan deze norm. In bijlage 3 is het geuronderzoek toegevoegd. De voormalige bedrijfswoning ligt op een veel grotere afstand. Aan het aspect geur wordt dan ook voldaan.

Situatie voormalige bedrijfswoning t.o.v. het naast gelegen agrarisch bedrijf, akkerbouw (SBI-2009-011,012 en 013)

Op basis van de VNG-handreiking is er ten aanzien van geur, gevaar en stof een richtafstand van 10 meter opgenomen. Ten aanzien van geluid moet er een richtafstand van 30 meter worden aangenomen. Een minimale richtafstand ten aanzien van het aspect gevaar is 10 meter. De afstand tussen de bouwvlakken is 15 meter. Ten opzichten van de gevel van de voormalige bedrijfswoning tot aan het agrarische bouwvlak dat niet wordt gewijzigd is de afstand 15 meter. Aan de afstanden wordt niet voldaan. Voor het aspect geluid is een onderzoek gedaan. De resultaten uit het onderzoek wijzen uit dat de wijziging van het de bestemming van het bouwvlak geen problemen opleveren voor de naast gelegen agrarische bedrijfsvoering. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd.

Conclusie

Gezien de huidige afstanden en de gedane onderzoeken, zijn er geen beperkingen en belemmeringen om de bestemming te wijzigen.

5.9 Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mag, onder voorwaarden, worden gebouwd. Het uitgangspunt hierbij is dat ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming uitsluitend mag worden gebouwd indien inzicht is verkregen in de mogelijk ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Hiervan kan worden afgezien als 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 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Conclusie

Bij het wijzigingen van de bestemming zullen geen grondverzetwerkzaamheden plaatsvinden. De kans is aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze bij graaf- en inrichtingswerkzaamheden in de toekomst aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaan een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de herziene Monumentenwet uit 1988. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten.

5.10 Cultuurhistorie

Op basis van de Structuurvisie Cultuurhistorie is Kalfhoekseweg 3 niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol erf. Op basis van de visie zijn er verschillende gewaardeerde gebieden, structuren en objecten met uitgangspunt voor de omgang met cultuurhistorie en erfgoed in ruimtelijke plannen. Dan is het voor een goede planbeoordeling van belang dat de aanwezige waarden kunnen worden afgewogen tegen andere belangen, zoals economische of bouwtechnische.

Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarde. Met de beoogde wijziging van het bestemmingsplan zal er geen sprake van een aantasting zijn.

5.11 Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging aan de Kalfhoekseweg 3. Er hoeven geen extra leidingen te worden aangelegd.

5.12 Duurzaamheid

De gemeente Veere geeft aan dat duurzaamheid één van belangrijkste aandachtspunten is bij ruimtelijke ingrepen. Ten aanzien van de bestemmingswijziging is er geen verplichting om op het gebied van duurzaamheid bepaalde concepten te eisen. Dit omdat de huidige bestemming reeds achterhaald is en in het kader van het ruimtelijke ordeningsregiem de feitelijke situatie bestemd moet worden.

Hoofdstuk 6 Juridische beschrijving

6.1 Algemeen

De wijzigingsbevoegdheid wordt via het moederplan aan burgemeester en wethouders gegeven. Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Daarna volgt beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan (moederplan). Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan.

6.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

In de voorgaande hoofdstukken is de haalbaarheid van de wijziging omschreven en onderzocht. Op basis hiervan, worden de wijzigingsvoorwaarden in deze paragraaf integraal getoetst. Hieronder volgt de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het huidige bestemmingsplan.

4.7.9 Wijzigingsbevoegdheid naar wonen na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na bedrijfsbeëindiging de bestemming van een bebouwingsvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bebouwingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen mag niet worden vergroot;
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden.

6.3 Verbeelding

Het wijzigingsgebied wordt bestemd als “Wonen” met functieaanduiding “specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf” met een verkleining van het bouwvlak. De volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassingen:

Enkelbestemming

Wonen(art. 21)

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie - 3(art. 28)

Functieaanduiding

specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf

Functieaanduiding

specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen

Maatvoering

maximum aantal standplaatsen: 25

Maatvoering

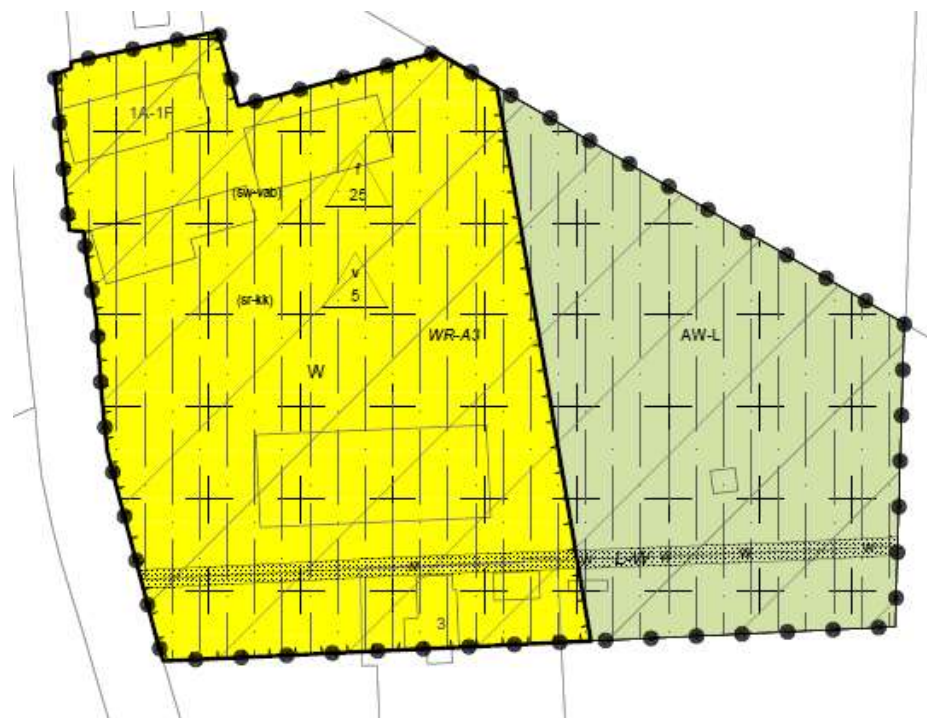
maximum aantal permanente standplaatsen: 5

Gebiedsaanduiding

besloten, nagenoeg onbebouwd gebied(art. 36.9)

Gebiedsaanduiding

zone-nieuwe landgoederen en landschapscampings
(art. 36.7)



Figuur 9, Nieuwe bestemming

6.4 Planregels

Het plan vormt een wijzigingsplan bij het vigerende plan “3^{de} herziening Buitengebied Veere”. Voor de regels bij de gewijzigde bestemmingslegging, wordt verwezen naar het moederplan. De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan “3^{de} herziening Buitengebied Veere”, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0717.00124BPBGH-VG01 en met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn van toepassing. Alle op de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen komen in de regels van het moederplan reeds voor, zodat de verbeelding van het wijzigingsplan en de regels van het moederplan een sluitende combinatie vormen.

Hiertoe is de digitale versie van het wijzigingsplan met IMRO-code NL.IMRO.0717.0146WPKalooBgb-VG01, op ruimtelijkeplannen.nl, gekoppeld aan het plan “3^{de} herziening Buitengebied Veere”.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Voordat een procedure voor een project wordt gestart dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond. Er is geen sprake van een exploitatieplan. Voor de beoogde ontwikkeling wordt tussen de initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder andere de financiële afspraken over de wijziging van het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Indien uit de beoogde wijziging planschade vloeit, liggen de risico's eveneens bij de initiatiefnemer. Voor gemeente Veere zijn er ten aanzien van de uitvoering geen financieel-economische risico's te verwachten.

Hoofdstuk 8 Zienswijze

Van 22 augustus t/m 2 oktober 2019 heeft het ontwerp wijzigingsplan 'NL.IMRO.0717.0146WPKalooBgb-OW01' met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend over het ontwerp wijzigingsplan. Er is tijdig een zienswijze ingediend. De zienswijze is afkomstig van DNWG Infra B.V. De samenvatting van de zienswijze en de beantwoording en het vaststellingsbesluit zijn opgenomen als bijlage 5 bij het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze leidt tot een geringe aanpassing van de verbeelding. De juridische regeling wordt bij de eerste opvolgende herziening van het 'moederplan' opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1	Printscreen Geobis Veere
Bijlage 2	Quicksan FF
Bijlage 3	Geuronderzoek
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Besluit en Zienswijzerapport

Bijlage 1 Printscreen Geobis Veere

GeoBIS
geobisveere @ veere

Geoview | Alphaview | Rapportage | Handleiding

Locaties Onderzoeken Verontreiniging Sanering Monitoringsgebieden Meetpunten Meetpunttoordelen Analyses (grond) Analyses (water) Monitoring Meldingen HBB

Zoek adres

Adres, Plaats of Postcode

Zoek

Kaarten

- ☐ LuFo 2006
- ☒ Nederland
- ☒ GBKN
- ☒ grond hergebruik aanlegvergunning

Selecties

Tonen:

- ☒ Historisch bodembestand voor 2004 (2437)
- ☒ Locaties bodemonderzoek (2780)
- ☒ Gesaneerde locaties (107)
- ☒ Verontreinigd > I (265)

Gebieden

Plaatsnaam



Locatie - Kalfhoekseweg 3
Kalfhoekseweg 3
4356RK Oostkapelle - Eigenschappen

Aantal onderzoeken: 1

Bronhouder: Veere

Status	Onderzoek op aard
Status rapport:	Onderzoek op aard
Status verontr.:	Niet verontreinigd (geen vervolg)
Status oord.:	Op basis van geen verontreinigde activiteiten op de locatie is er een vermoeden dat de locatie niet verontreinigd is of op basis van uitgevoerd bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem op de locatie niet is verontreinigd
Vervolg WBB:	De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoeklocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming
Dominante UBI:	999999 - onbekend

Conclusie
Verontreiniging is niet aangetoond; Perceel voor alle gebruik geschikt

- Blog opvoeren... - Document opvoeren...
- Blogs inzien... (0) - Documenten inzien... (0)
- Hertekenen...

Bijlage 2 Quickscan FF