

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED VEERE

POLREDIJK 2 VEERE

NL.IMRO.0717.0151WPPolr2Vre-VG01



UITGEVOERD DOOR CONTEK-SEROOSKERKE

© 1 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/stikstof	16
Voormalig Programma Aanpak Stikstof.....	16
De berekening	16
Beoogde ontwikkeling	16
Conclusie.....	17
5.4 Bodem	18
Conclusie.....	18
Aanbevelingen	19
Vervolgactie.	20
5.5 Externe Veiligheid	21
Conclusie.....	21
5.6 Wet natuurbescherming.....	22
Flora en Fauna	22
Conclusie.....	22
5.7 Verkeer en Parkeren.....	23
Verkeer	23
Parkeren	23
Conclusie.....	23
5.8 Bedrijven en zonenering	24
Geur, stof, geluid en gevaar	24
Agrarische geur	24
Conclusie.....	25
5.9 Archeologie.....	26
Conclusie.....	26
5.10 Cultuurhistorie	27

Conclusie.....	27
5.11 Kabels en leidingen.....	28
5.12 Duurzaamheid.....	28
Hoofdstuk 6 Juridische beschrijving	29
6.1 Algemeen	29
6.2 Regels	29
6.3 Verbeelding.....	30
Hoofdstuk 7 Regels	31
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid	34
Bijlagen.....	35

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten noorden van het stadje Veere aan de Polredijk 2 Veere ligt voormalige agrarische bedrijf met minicamping. Het perceel is goed onderhouden en ligt in een open gebied grenzend aan de “De Veste”. Op het perceel is naast een voormalige bedrijfswoning, diverse gebouwen zoals een damwand loods, grote aangebouwde schuur en nog een aantal kleinere gebouwtjes.

De huidige bestemming is “Agrarisch met waarden-Landschap- en Natuurwaarden”. Het perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt. De bestemming is achterhaald. De bestemming van het perceel kan niet langer agrarisch blijven omdat het overgaat naar een niet agrariër. De bestemming moet worden gewijzigd naar de juiste bestemming. Het bestemmingsplan geeft de 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.

Met inachtneming van vorenstaande is een overleg met de gemeente geweest en is aangegeven om medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan.



Figuur 1, situatie(bron: geoweb Zeeland)

1.2 Ligging en begrenzing

Het perceel ligt verscholen tussen de kreek en groene bosschages met een oprijlaan naar de Polredijk. Het perceel is grenst aan de westzijde aan de kreek. Aan de zuidzijde aan het park “De Veste” en aan de oost en noordzijde aan weides/akkerland. De locatie is prachtig gelegen. Het perceel heeft een eigenoprijlaan die via Provincialeweg de Polredijk eenvoudig te bereiken is. Het perceel is voorzien van 1 eigen inrit. De toegang tot het perceel is overzichtelijk. Het perceel is deels omzoomd met Zeeuws eigenstreek beplanting. Er is een minicamping aanwezig. Het terrein is hoofdzakelijke voorzien van gras en groen aanplant. Er is weinig bestrating aanwezig. In de nabije omgeving zijn geen agrarische activiteiten.



Figuur 2, locatie (bron: google)

1.3 Vigerende planologische regelgeving

Het perceel ligt in het bestemmingsplan “3^{de} herziening buitengebied Veere” en heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden- Landschaps- Natuurwaarden” met de gebiedsaanduidingen “open, nagenoeg onbebouwd gebied”. In het bestemmingsplan is onder artikel 3.7.9 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”. 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:

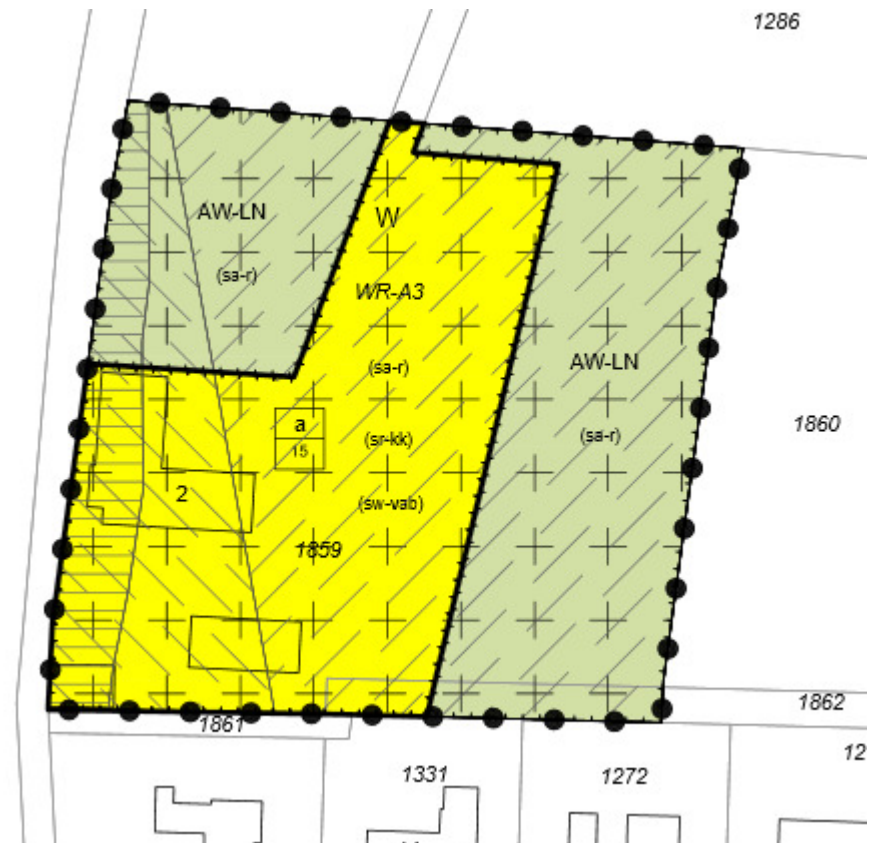
- a. het aantal woningen binnen het bebouwingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen mag niet worden vergroot.
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen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



Figuur 3, locatie (bron: planviewer)

Hoofdstuk 3. Gewenste situatie

Het perceel heeft op dit moment een agrarische bestemming. De gemeente heeft aangegeven dat er gezien deze bestemming sprake dient te zijn van een agrarisch bedrijf, waarvan volgens haar nu geen sprake is. De bestemming “Wonen” zou in dit geval de juiste bestemming zijn. Het perceel kan dan eenvoudig van eigendom wisselen omdat het gebruik dan namelijk niet meer in strijd met de regels uit het bestemmingsplan is. De bestemming van het perceel dient gewijzigd worden naar het feitelijke gebruik: de bestemming “Wonen” met functieaanduiding “specifieke vorm van wonen-voormalig agrarische bedrijf”. Het agrarische bouwvlak komt in zijn geheel te vervallen. Ook op de gronden die niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Hierdoor ontstaan er geen extra bouwvlakken. De rechten en plichten zijn dan gekoppeld aan deze bestemming en met behoud van de rechten en regels met betrekking tot de minicamping.



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 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 archeologisch 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 gebruik te bestemmen. De verandering van de bestemming naar wonen past binnen de verandering van het buitengebied. Hiermee wordt voldaan aan het Provinciaalbeleid.

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, gezinsverdunding 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 zeker 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

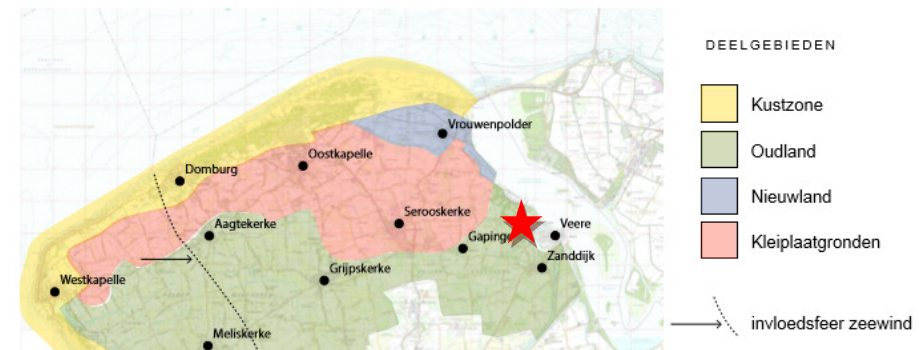
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten zoals deze in de structuurvisie zijn aangegeven.

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 de verordening voor de locatie Polredijk niet van toepassing. De woning mag permanent en als tweede woning worden gebruikt. Echter dient bij het in bedrijf zijn van de minicamping wel permanent een beheerder aanwezig te zijn.

Landschapsvisie

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 landschapsvisie beschreven zijn: kustzone, oudland, nieuwanland, kleiplaatzone en Veerse Meer, zie figuur 5. De locatie heeft als landschapstypologie: Oudland. Een landschappelijke inpassing voor het wijzigen van het bestemmingsplan is niet verplicht.



Figuur 5, bodemkaart (bron: Landschapsvisie)

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. Vooral 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 Polredijk de volgende gegevens te ontlelen:

- | | |
|---|-----------------------|
| • Bodemtype | zand |
| • Aanwezigheid van kwel | niet |
| • Infiltratiezoet | niet |
| • Combinatie kwel/zoet | matige belvorming |
| • Teeltvoorkeur | akker, bebouw, natuur |
| • Zoetwatervoorraden | zeer gering |
| • Wateroverlast | gemiddeld |
| Kansen stedelijk gebied | |
| • Inspanningsniveau stedelijke ontwikkeling | laag |
| • Infiltratie | ruim |
| • Zettingsgevoeligheid | weinig |
| • Aandachtsgebied waterhuishouding | niet |

Het gebied is aangeduid als redelijk geschikt voor stedelijke ontwikkeling. Dat houdt in dat dit gebied matig 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 is in de huidige situatie aangesloten op de persriolering. Het hemelwater afkomstig van de gebouwen wordt geloosd op omringende sloten/kreek.

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 Polredijk 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 + 0.85 meter ten opzicht van Normaal Amsterdams Peil (NAP).

Oppervlaktewater

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

Riolering

De bestaande gebouwen zijn aangesloten op de bestaande rioleringsvoorziening.

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. In bijlage 1 is de watertoets opgenomen.

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 wijzigt de bestemming van agrarisch naar wonen. 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 156 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.



Figuur 6, afstand (bron: planviewer)

5.3 Luchtkwaliteit/stikstof

Voormalig Programma Aanpak Stikstof

Op 29 mei oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in strijd is met Europese natuurwetgeving en daarom verboden is. De gevolgen hiervan zijn dat lopende vergunningaanvragen voor projecten die door de stikstof uitstoten tijdelijk stil liggen. Twee weken geleden is de nieuwe versie van de zogenoemde AERIUS Calculator beschikbaar waarmee de stikstofdepositie op een natuurgebied van een nieuw of uitbreidingsproject kan worden berekend. Met behulp van deze calculator kan voor activiteiten die de natuur niet raken weer een vergunning worden aangevraagd.

De berekening

Wanneer een nabijgelegen Natura 2000-gebied weinig gevoelig is of wanneer de stikstofuitstoot uit andere bronnen relatief klein is, kan het zijn dat uit de berekening blijkt dat de toename van depositie de kritische depositiewaarden niet overschrijdt.

Verder kan uit de berekening blijken dat ook zonder drempelwaarde de berekening géén toename van depositie aantoont. Mogelijk kan een aanpassing van het project leiden tot een afname van de emissie van stikstofoxiden en/of ammoniak waardoor de effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Op deze manieren kan een berekening bijdragen aan een versnelling van de besluitvorming rondom het project.

Beoogde ontwikkeling

Het betreft een wijzigingsplan voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar de feitelijke bestemming 'Wonen'. In deze procedure zijn geen bouw- of sloopactiviteiten opgenomen omdat deze pas later aan bod zullen komen in de vergunningsfase. Om alvast hierop voor te sorteren is besloten om in dit wijzigingsplan, de beoogde ontwikkeling qua stikstof uitstoot wel alvast mee te nemen. Het voordeel hiervan is dat de Provincie Zeeland voortijdig hierop een standpunt kan innemen.

Aan de Polredijk te Veere wordt de bestaande grot groene loods gesloopt, evenals twee bestaande toiletgebouwen die ten dienste staan van de huidige minicamping. Er wordt een nieuwe vrijstaande woning gebouwd, en een nieuw toiletgebouw voor de bestaande minicamping. In de bestaande voormalige bedrijfswoning wordt verbouwd tot een zomerwoning die past binnen de regels van het bestemmingsplan/wijzigingsplan en de bestaande aangebouwde schuur wordt voorzien van vijf recreatieappartementen. De objecten worden niet voorzien van een gasaansluiting maar worden verwarmd d.m.v. een warmtepomp/elektrisch. Voor zowel de - werkzaamheden met betrekking tot de- realisatiefase als de gebruiksfase zijn met behulp van de AERIUS Calculator berekeningen gemaakt om te kunnen bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000 - gebieden in de omgeving. De objecten worden niet verwarmd worden met een gasgestookt toestel. Voor het berekenen van de stikstofdepositie in de gebruiksfase zijn dan ook alleen de voertuigbewegingen van belang.

Conclusie

De verspreiding van de stikstofdepositie is berekend met het model AERIUS Calculator. Uit de resultaten blijkt dat er geen stikstofemissie op Natura 2000-gebied de Mantelinge (en andere Natura 2000-gebieden), als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling nergens hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Dit geldt voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Dit betekent dat de activiteiten zoals slopen, graven, bouwen en ingebruikname van de beoogde ontwikkeling geen Natuurwetbeschermingsvergunning van de Provincie Zeeland is vereist. Dit geldt ook voor het wijzigingsplan. De berekening is als bijlage 2 aan het wijzigingsplan toegevoegd.

5.4 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet immers geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieu hygiënische kwaliteit van de locatie inzichtelijk worden gemaakt. Voor het betreffende perceel is een verkennend bodemonderzoek opgesteld en ter beoordeling opgesteld. Het eindrapport verkennend bodemonderzoek is als bijlage 3 aan het wijzigingsplan toegevoegd.

Conclusie

In de bovengrond van de schuur naast de woning is een matig verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. In de bovengrond van het erf werden licht verhoogde gehalten aan PAK en zink aangetroffen. In de grond op de deellocatie voormalige werkplaats wordt een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen. In de grond ter plaatse van de voormalige opslag bestrijdingsmiddelen worden licht verhoogde gehalten PAK en zink aangetroffen, die ook in de bovengrond van het erf worden aangetroffen. In het grondwater werd een licht verhoogd arseengehalte en een lichte streefwaarde-overschrijding voor barium en chroom aangetroffen. In het grondwater op de deellocatie voormalige werkplaats wordt een lichte streefwaarde overschrijding benzeen en xylenen en op de deellocatie voormalige bovengrondse dieseltank incl. afleverpunt wordt een lichte streefwaarde-overschrijding van xylenen aangetroffen.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

Gehele locatie

- Bovengrond: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Ondergrond: onverdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Grondwater: onverdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen, met mogelijk een van nature verhoogd arseengehalte. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten redelijkerwijs worden aangenomen.

Deellocatie voormalige boomgaard

- Bovengrond verdacht voor organochloorbestrijdingsmiddelen. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen.

Deellocatie voormalige werkplaats

- Grond: verdacht voor bodemverontreiniging met minerale olie. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Grondwater: verdacht voor bodemverontreiniging met minerale olie en BTEXSN. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.

Deellocatie voormalige opslag bestrijdingsmiddelen

- Bovengrond: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen, waaronder OCB. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.

Deellocatie voormalige locatie bovengrondse dieseltank incl. afleverpunt

- Grond: onverdacht voor bodemverontreiniging met minerale olie. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen.
- Grondwater: verdacht voor bodemverontreiniging met minerale olie en BTEXSN. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.

Voor het onderzoek naar asbest is uitgegaan van de hypothese(s):

Gehele locatie

Bovengrond: verdacht voor verontreiniging met asbest. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen voor het bebouwde deel van de locatie.

Ondergrond: onverdacht voor verontreiniging met asbest. Er is daarom geen gericht veld- of analytisch onderzoek naar asbest uitgevoerd. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten vooralsnog worden aangenomen.

Aanbevelingen

De op de onderzoekslocatie geconstateerde verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek naar chemische parameters.

Het op de onderzoekslocatie aangetroffen gehalte asbest ligt ruim boven de halve grenswaarde van 50 mg/kg.ds, waardoor nader asbestonderzoek naar de ernst en omvang van de asbestverontreiniging noodzakelijk wordt geacht. Aangezien de grenswaarde van 100 mg/kg ds wordt overschreden dient deze verontreiniging te worden aangemerkt als geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Als een geval van ernstige verontreiniging is vastgesteld dan is er sprake van een potentieel risico dat aanleiding geeft tot een vorm van saneren of beheren.

Op basis van de uit dit milieuhygiënisch onderzoek verkregen gegevens kan in geval van grondverzet c.q. herbestemmen van grond alsnog een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit nodig zijn. Dit is afhankelijk van aangetroffen gehalten, alsook op basis van visueel aangetroffen bodemvreemde materialen. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald. De grond uit de schuur naast de woning zal op basis van een verhoogd PAK-gehalte vermoedelijk als grond klasse Industrie kunnen worden geclassificeerd.

Op de onderzoekslocatie zijn lagen met meer dan 50 % bodemvreemd materiaal aanwezig. Deze lagen zijn niet geanalyseerd omdat ze niet onder het beleid van de Wet bodembescherming vallen.

Bodemvreemde lagen of bijmengingen kunnen stoffen bevatten die, bij vermenging met grond, een bodemverontreiniging kunnen veroorzaken of reeds hebben veroorzaakt. Vermenging met (bijvoorbeeld onder-, boven-, en naastgelegen) grond dient daarom voorkomen te worden.

Vervolgactie.

Aan de hand van de potentiële risico's voor direct contact met de asbesthoudende materialen is in overleg met de gemeente gekomen tot de directe actie om het gebied vrij te maken van asbest. De betreffende locatie, zie bijlage 3, dient via handpicking door een gecertificeerd bedrijf te worden gesaneerd. Dit is inmiddels gedaan. De locatie wordt binnenkort vrijgegeven en de benodigde schrijven hiervan worden spoedig nagezonden.

Het meest zuidelijke deel van de locatie, zie bijlage 3, is afgezet i.v.m. met het aantreffen van asbest in de toplaag. De locatie is niet voor mensen toegankelijk.

Op het overige deel van het gebied waar asbest in de bodem wordt aangetroffen is boven de verontreinigde laag een verharding en/of 'schone' bodemlaag aanwezig. Om het terrein te kunnen gebruiken voor de bestemming 'Wonen' en voor 'Recreatiefgebruik' moet de verharding en 'schone' bodemlaag in tact worden gelaten zodat geen direct contact met asbesthoudende grond mogelijk is.

Binnen dit deel mogen geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 20cm min maaiveld. Indien hier wel sprake van is, dient voor de werkzaamheden een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.

Voordat ondergrondse sloopwerkzaamheden plaatsvinden dient er een asbest onderzoek conform de NEN 5707 te worden gedaan.

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.

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.



Figuur 7, risicokaart(bron: www.risicokaart.nl)

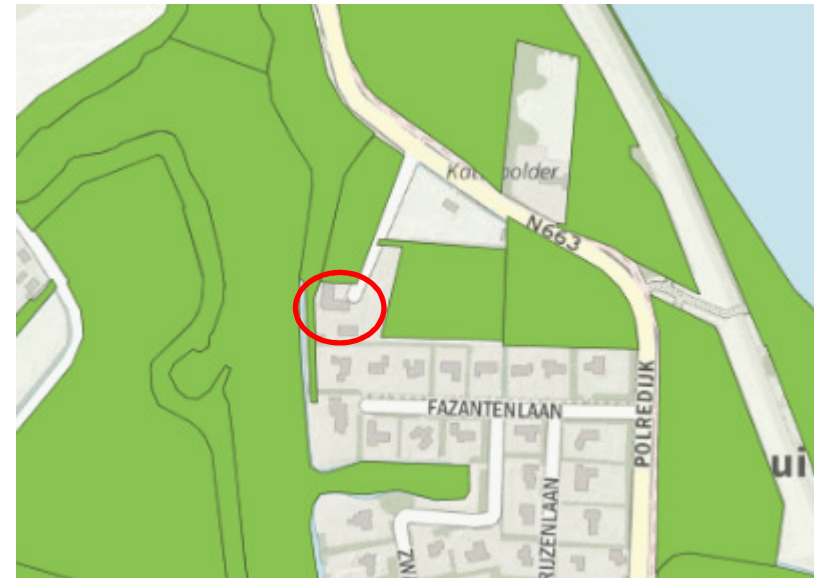
5.6 Wet natuurbescherming

Bij de uitvoering van de voorgenomen ingreep moet rekening worden gehouden met het 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.

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.



Figuur 8, natuur kaart(bron: geoweb)

De beoogde wijziging vindt niet plaats binnen het Natuurnetwerk Nederland of natura 2000 gebied. De locatie grenst wel aan het natuurnetwerk.

Conclusie

Van bomen kappen en/of rooien van groen binnen het beoogde plangebied is geen sprake. De wijziging van de bestemming van heeft juist een positief effect op het gebied. Er vinden GEEN agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten of aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de natuur. De Natuurbeschermingswet vormt geen belemmering voor de beoogde wijziging.

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 Polredijk. De toegang tot het perceel is reeds aanwezig en heeft in het verleden nooit voor overlast ten aanzien van het wegverkeer geleid. De toegang tot het perceel is via een eigen oprijlaan. 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 voor de minicamping. Dit wijzigt niet. Daarnaast wordt er voldoende parkeerruimte voor de toekomstige recreatieappartementen aangelegd. Dit wordt nader toegelicht in de ruimtelijke motivering die voor de vergunning procedure wordt opgesteld.

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 geen sprake van een veehouderij of een boerderij met vee dat in zijn bedrijfsvoering door de wijziging van het bestemmingsplan aangetast kan worden.



Conclusie

Gezien de afstanden van het perceel waarvan de bestemming wordt gewijzigd t.o.v. van in de buurt gelegen bedrijven(330m) zijn er geen beperkingen en belemmeringen om de bestemming te wijzigen naar “wonen”.

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

De huidige dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' blijft na wijziging van het bestemmingsplan gehandhaafd. 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 Polredijk 2 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 Polredijk. 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

Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming van het totale agrarisch bouwvlak aangepast, waarbij het bestaande erf als Wonen worden wordt bestemd en de overige gronden als Agrarisch met waarden - landschapswaarden zonder bouwvlak. Daarnaast blijft de dubbelbestemming Waarde - archeologie - 3 gelden voor het perceel.

6.2 Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Polredijk 2 Veere'. Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' zijn de herzieningen eveneens van toepassing (voor zover Polredijk 2 daarin is opgenomen of de van toepassing zijnde regels in algemene zin zijn aangepast):

1^e herziening Buitengebied Veere, 2^e herziening Buitengebied Veere en de 3^e herziening Buitengebied Veere.

Met artikel 2 van dit wijzigingsplan wordt het wijzigingsplan toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'. Aanvullend worden algemene regels toegevoegd die wettelijk verplicht zijn volgens SVBP2012. Het gaat om de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Beide regels worden nader toegelicht in artikel 3 respectievelijk artikel 4.

6.3 Verbeelding

In het voorliggende plan is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'. Daarnaast voldoen het voorliggende plan en de verbeelding aan SVBP2012, de geldende wettelijke standaard. Zie bijlage 4 voor de complete verbeelding. Het wijzigingsgebied wordt bestemd als 'Wonen' met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. De volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassingen:

Enkelbestemming

Wonen

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie - 3

Functieaanduiding

specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf

Functieaanduiding

specifieke vorm van agrarisch-randzone

Functieaanduiding

specifieke vorm van recreatie-kleinschalig kamperen

Maatvoering

Maximum aantal standplaatsen:15

Gebiedsaanduiding

open, nagenoeg onbebouwd gebied

Gebiedsaanduiding

besloten, nagenoeg onbebouwd gebied

Gebiedsaanduiding

Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon



Hoofdstuk 7 Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Bestaande regels van toepassing

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0717.0016BPBgbAp-VG01, de 1^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0085BPBgbGh-VG02, de 2^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0104BPBgbGh-VG01 en de 3e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0124BPGH-VG01 en bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Polredijk 2 Veere'.

Artikel 2 Aanvulling op artikel 1

2.1 Aanvulling artikel 1 Begrippen lid 1.1 bestemmingsplan

Aan artikel 1 lid 1.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' wordt het volgende toegevoegd: "en de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels met identificatienummer NL.IMRO.0717.0151WPPolr2Vre-VG01".

2.2 Plan

'Wijzigingsplan Polredijk 2 Veere' van de gemeente Veere.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Hoofdstuk 8 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.

Bijlagen

Bijlage 1	Watertoets
Bijlage 2	Aerius berekening toekomstige ontwikkeling
Bijlage 3	Eindrapport verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4	Verbeelding