

‘Ruimtelijke Onderbouwing’

Omgevingsvergunning hoekperceel Langendam/D. Koddelaan te Zoutelande

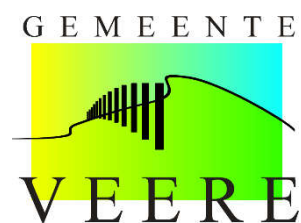


Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling
Gemeente Veere

Datum van uitgave:
02 juni 2020

Copyright © 2020

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3 Vigerende plannen.....	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Bestaande situatie	6
2.1 Ruimtelijke structuur	6
2.2 Gewenste situatie	7
3. Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
Conclusie	8
3.2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)	8
Conclusie	8
3.3 Provinciaalbeleid.....	8
3.3.1 Omgevingsplan Zeeland 2018	8
Conclusie	8
3.3.2 Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2-2026	9
Conclusie	9
3.3 Gemeentelijke beleid.....	9
3.3.1 Structuurvisie Veere 2025	9
Conclusie	10
3.3.2 Huisvestingsverordening tweede woningen 2019	10
Conclusie	10
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten	11
4.1 Inleiding.....	11
4.2 Archeologie	11
Van toepassing zijnde bouwregels	11
Conclusie	12
4.3 Bedrijven en Milieuzonering	13
4.3.1 Algemeen.....	13
Conclusie	14
4.4 Bodemkwaliteit	15
Conclusie	15

4.5 Externe veiligheid.....	16
4.5.1 Algemeen.....	16
4.5.2 Inrichtingen.....	16
4.5.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen.....	16
4.5.3.1 Invloedsgebieden plaatsgebonden risicocontouren	16
4.5.3.2 Groepsrisico.....	16
4.5.4 Buisleidingen	17
Conclusie	17
4.6 Flora en Fauna.....	18
Conclusie	18
4.7 Geluid wegverkeerslawaaï.....	19
Conclusie	19
4.7 Luchtkwaliteit.....	20
Conclusie	20
4.9 Water.....	21
Conclusie	23
5. Juridisch kader	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Maten en situering van de hoofdgebouwen.....	24
5.3. Verklaring van geen bedenkingen.....	24
6. Uitvoerbaarheid.....	25
6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.....	25
6.1.1 Procedurele kosten	25
6.1.2 Planschade.....	25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7. Procedure	26
7.1 De te volgen procedure	26
7.2 Ontwerp omgevingsvergunning.....	26
7.5 Verleende omgevingsvergunning	26
Bijlagen.....	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van twee woningen op het hoekperceel Langendam/D. Koddelaan te Zoutelande. De eigenaar heeft in het verleden met de gemeente een overeenkomst gesloten waaruit voortvloeit dat hij twee woningen ter plaatse mag realiseren. Dit was in het kader van de verkoop van gronden om de Tienden mogelijk te maken. Het huidige bestemmingsplan staat echter één woning rechtstreeks toe. De tweede woning niet. Het stuk perceel waarop de tweede woning is gewenst heeft nu de enkel bestemming 'Wonen' met functie aanduiding 'erf' en sluit elke vorm van hoofdgebouwen uit. De eigenaar wil uitvoering geven aan de gemaakte afspraken uit het verleden. Omdat het een hoekperceel betreft is het van belang om zorgvuldig om te gaan met de situering van de gebouwen en de massa ervan. Om die reden is door de stedenbouwkundige een ontwikkelkader opgesteld. Het ontwikkelkader is de onderlegger voor de situering van de hoofdgebouwen. Het ontwikkelkader is als bijlage 1 aan de omgevingsvergunning toegevoegd. Aan de hand van het wijzigingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

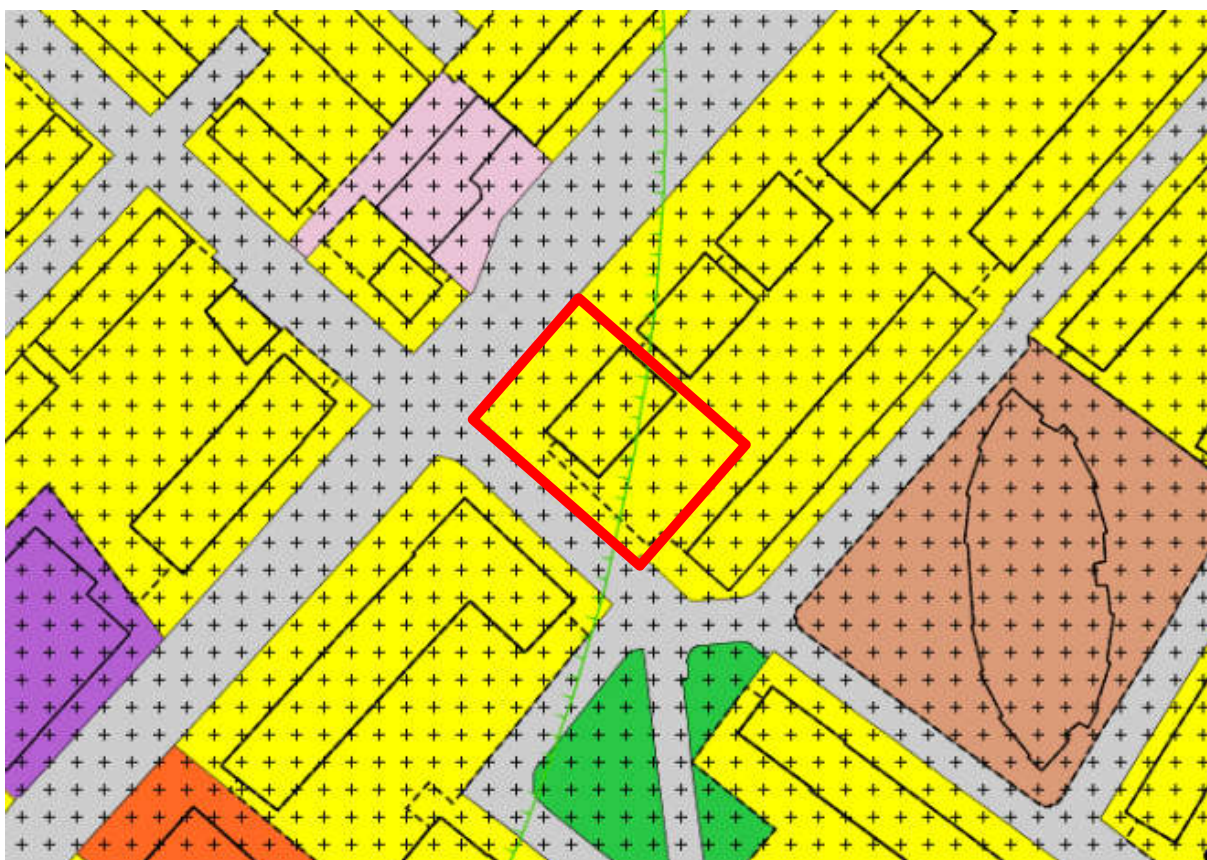
De locatie is een hoekkavel die ligt aan de Langendam en de D. Koddelaan op de kruising Langendam/D. Koddelaan en Sloestraat te Zoutelande. De bereikbaarheid is goed. Het totale plangebied is rood omkaderd.



Afbeelding 1, locatie (bron: Provincie Zeeland)

1.3 Vigerende plannen

Het plangebied valt in de 'Kom Zoutelande'. Dit plan vormt dan het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden. De locatie heeft de enkel bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'erf'. Één woning is op rond van de regels uit het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. De andere woning is gepositioneerd op het gebied met de functieaanduiding 'erf'. Een hoofdgebouw binnen de functieaanduiding 'erf' is in strijd met het de regels uit het bestemmingsplan.



Afbeelding 2, locatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

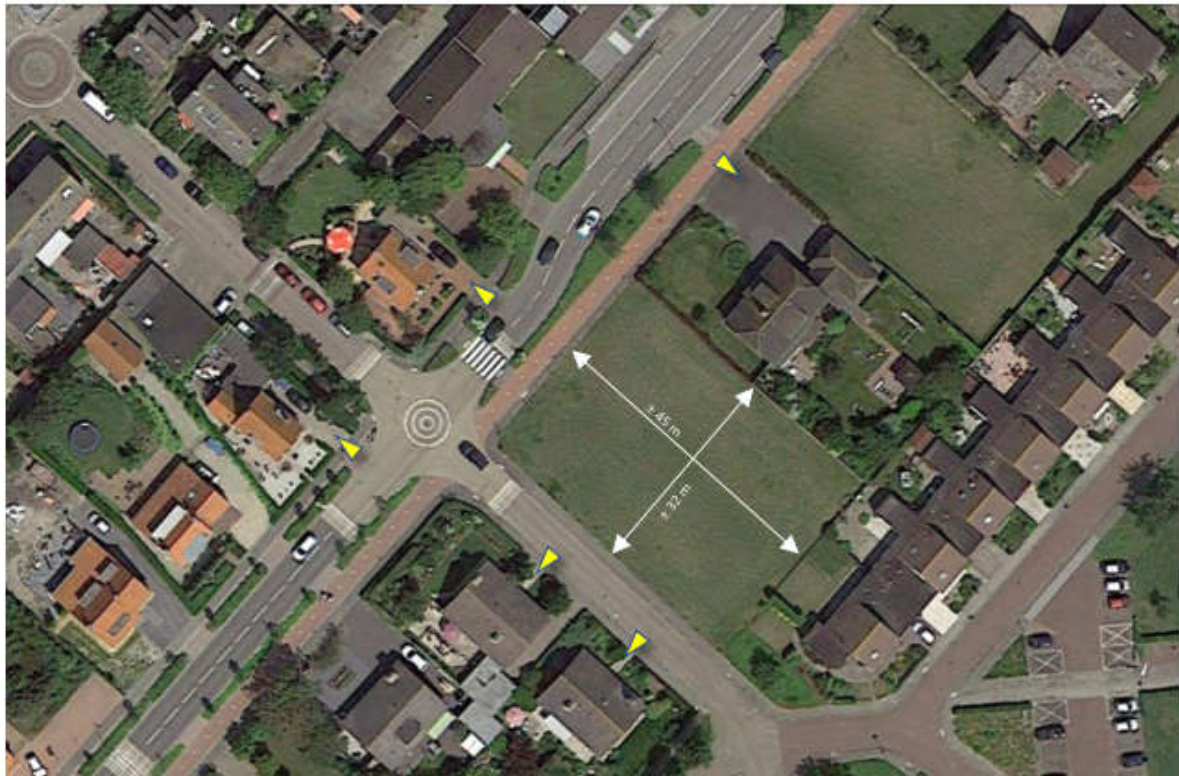
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de ruimtelijke onderbouwing wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de ruimtelijke omgevingsaspecten aan bod. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

In de stedenbouwkundige structuur, maar ook in het ruimtelijk beeld zijn de Sloestraat en de David Koddelaan duidelijk zijstraten van de Langedam. De keuze die in het bestemmingsplan is gemaakt om mogelijke bebouwing op deze locatie (de toen beoogde vrijstaande woning) te oriënteren op de Langedam is dan ook een logische.



Afbeelding 3, Ruimtelijke adressen nabijgelegen percelen en afmeting kavel(bron: Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw)

Het perceel is nagenoeg een rechthoek met zijden van circa 45 en 32 m¹. Met een oppervlakte van 1484 m² is de locatie in principe groot genoeg om te verdelen in twee kavels voor vrijstaande woningen.

Gelet op de stedenbouwkundige structuur is het gewenst om de noordwestelijke woning een ruimtelijk adres te geven aan de Langedam. Een verkaveling zoals aan de overzijde van de David Koddelaan met twee woningen die georiënteerd zijn op deze zijstraat is stedenbouwkundig niet gewenst. Het zou een te sterke ontkenning zijn van de ruimtelijke hoofdstructuurlijn van de Langedam. Ook bestaat het afbreukrisico dat in zo'n verkavelingsopzet tuinschuttingen op de perceelgrens met de Langedam te nadrukkelijk het wegbeeld gaan bepalen.

2.2 Gewenste situatie

Onderstaande schets toont het verkavelings- en inrichtingsprincipe (optie 1) met een projectie op de luchtfoto. In dit geval met rechte lijn van de gezamenlijke kavelgrens. Hieruit blijkt dat zonder de bajonetverkaveling de woning aan de Langendam iets minder ruimte voor een optimale achtertuinen creëert. De uiteindelijke keus is aan de initiatiefnemer. Verder blijkt dat de woning op de hoek in ruimtelijke zin deel kan uitmaken van het bebouwingsbeeld van de Langendam.



Afbeelding 4, Verkavel (bron: Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw)

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro in werking getreden en deze zijn op 1 oktober 2012 aangevuld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals hoofdwegen en -spoorwegen, buisleidingen van nationaal belang, Ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. De regels uit het Barro zijn voor wat betreft een aantal onderwerpen verder uitgewerkt in het Rarro (bijvoorbeeld de uitbreiding van het hoofdwegennet).

Gelet op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling van de algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn voor de projectlocatie geen onderwerpen van toepassing.

Conclusie

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de bijbehorende Regeling hebben geen consequenties voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

De ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke ingreep dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zoals woningbouw) mogelijk maakt, in moet gaan op twee vragen:

1. Is er een behoefte?
2. Is een deel van de behoefte op te vangen in het bestaand stedelijk gebied?

De aanvraag voorziet in het toevoegen van één woning. De andere woning is rechtstreeks toegestaan op grond van de regels uit het bestemmingsplan.

Conclusie

Gezien het feit dat het er maar één woning wordt toegevoegd is toetsing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.3 Provinciaalbeleid

3.3.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Centraal in het provinciaal beleid ten aanzien van woningbouw staan het bieden van een goed woonklimaat en zorgen voor een goed functionerende woningmarkt. Die woningmarkt moet beschikken over voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk gezien staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn van groot belang bij nieuwbouw van woningen.

Conclusie

Het plangebied is al opgenomen in het bestemmingsplan. Echter voor 1 woning. De totale oppervlakte is net geen 1500m². De bouw kavels krijgen een oppervlakte van respectievelijk 800

en 700m². De woningen zullen als vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De aanvraag omgevingsvergunning sluit aan bij het provinciaal beleid.

3.3.2 Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2-2026

Het doel van het Zeeuwse provinciale woningbeleid is te zorgen voor een goede werkende, gezonde woningmarkt waarbij er voldoende en de juiste woningen beschikbaar zijn voor de inwoners van Zeeland. Om dit te bereiken is in het Omgevingsplan 2012-2018 het beleidsinstrument regionale woningmarktafspraken geïntroduceerd. Gezien de demografische veranderingen die komen hecht de provincie aan een goed evenwicht op de woningmarkt tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. Nieuwbouw van woningen moet voldoen aan een aangetoonde behoefte. Zo wordt leegstand voorkomen en sluit nieuwbouw zoveel mogelijk aan op de huidige en toekomstige vraag. De groei van de woningvoorraad, totdat de verwachte huishoudendaling begint, is beperkt. Deze moet dan ook zeer effectief ingezet worden om een kwaliteitsslag op de woningmarkt te kunnen maken.

Regionale woningmarktafspraken geven invulling aan de keuzes die gemaakt moeten worden. Met de regionale woningmarktafspraken verwacht de provincie dat de vijf woningmarktregio's van Zeeland hun woningbouwplannen binnen hun regio op elkaar afstemmen. Door de afstemming wordt leegstand voorkomen en wordt gestimuleerd dat de juiste woningen op de juiste locatie ontwikkeld worden.

Conclusie

Het plangebied is opgenomen in de Regionale woningmarktafspraken en vormt om die reden dan ook geen belemmering voor de procedure.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Structuurvisie Veere 2025

Uitgangspunt is om in te spelen op kansen voor herontwikkeling en samenhang te creëren in de uitstraling van Veere. Het uiteindelijke doel is om kaders te ontwikkelen die mogelijkheden geven om Zoutelande nog beter op de kaart te zetten als aantrekkelijke woonkern (behoud voorzieningen) en kustkern. Wonen gebeurt in de kernen. Vanuit het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik, maar ook gezien het belang van de woonfunctie voor de identiteit van iedere kern. Deze is in de toekomst blijvend groot. Niet alleen als het gaat om voorzieningen, zorg en leefbaarheid, maar ook voor behoud van het kapitale landschap. Dit betekent het volgende:

1. Nieuwe woonlocaties zijn in de toekomst primair inbreidingslocaties, alvorens er gekozen wordt voor woningbouw aan de randen. Per kern vraagt dit om maatwerk wat betreft de mogelijkheden. Bijvoorbeeld om te bouwen op in onbruik geraakte plekken, het verbeteren en hergebruiken van de bestaande voorraad of het transformeren van verouderde bedrijven. Dit kan worden vastgelegd in een (op termijn) naast de structuurvisie op te stellen (inbreidings) visie op de kernen. Uitleglocaties aan de randen van de kernen zijn, op bestaande ontwikkelingen en mogelijke (kleinschalige) nichemarkten na, niet aan de orde.
2. In de kernen wordt permanent gewoond, tenzij er sprake is van een recreatieve bestemming. Basis hiervoor vormt het tweede woningbeleid.

Conclusie

De toevoeging van een woning ter plaatse sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie

3.3.2 Huisvestingsverordening tweede woningen 2019

Al sinds jaren is er sprake van een voortdurende druk van buiten de gemeente Veere op de woningvoorraad van de dorpskernen in deze gemeente. Dit uit zich vooral door een blijvend grote vraag naar de mogelijkheid om voor permanent gebruik bestemde woonruimten, als tweede woning, met in de regel een recreatief doel, te gaan gebruiken. Om die reden voert de gemeente Veere (en voerden haar rechtsvoorgangers) al enkele decennia een stringent tweede woningbeleid. Dat komt er samengevat op neer dat, behoudens in uitzonderlijke gevallen, woningen in grote delen van de kernen niet als tweede woning mogen worden gebruikt. Uitzonderingen zijn slechts gemaakt voor woningen in de centrumgebieden van de kernen.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het werkingsgebied van de verordening. De woningen binnen het plangebied moeten permanent worden bewoond. Dit na realisatie en ingebruikname van de woning zal hierop worden gehandhaafd.

4. Ruimtelijke omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

4.2 Archeologie

Van toepassing is het vigerende bestemmingsplan. De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3'. 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.



dubbelbestemming:
Waarde - Archeologie - 3



Afbeelding 5 fragment bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Van toepassing zijnde bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 - 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

◦ 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;

c. het bepaalde in dit lid 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 peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

◦ 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;

◦ 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;

◦ 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De Walcherse Archeologische Dienst heeft aangegeven dat het plan vrijgesteld kan worden van archeologisch onderzoek. In de omgevingsvergunning dient te worden opgenomen dat voordat de locatie wordt afgegraven de Walcherse Archeologische Dienst dient te worden ingelicht zodat deze bij de werkzaamheden aanwezig kan zijn.

Conclusie

De beoogde omgevingsvergunning kan worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek onder voorwaarde dat vooraf de Walcherse archeologische wordt ingelicht zodat deze aanwezig kunnen zijn bij de graafwerkzaamheden.

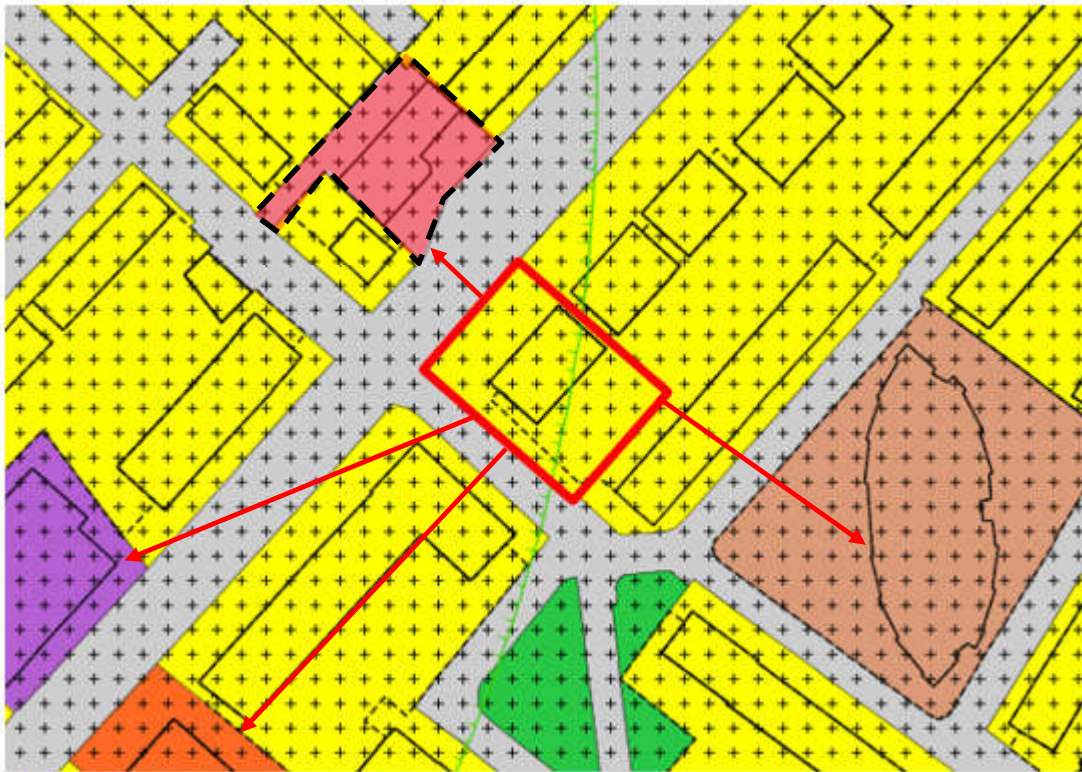
Het is niet uit te sluiten dat binnen het van professioneel archeologisch onderzoek vrijgestelde plangebied, ondanks de wettelijke vrijstelling, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Bij de ontwikkeling van uitbreiding of nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Het besluit geluidhinder (Bgh) wijst volgens art. 1 Wgh een "woning" aan als geluidsgevoelig gebouw.

In de nabijheid van het plangebied liggen veelal woonfuncties. Tegenover het perceel aan de Langendam ligt het makelaarskantoor Roose. De bestemming is eveneens 'Kantoor'. autogarage bedrijf. In westelijkrichting ligt het Autobedrijf Vos en daartegenover ligt Groepsaccommodatie Huize Marja. In zuidelijke richting ligt het woon-zorgcomplex Zie afbeelding 6.



Afbeelding 6 fragment bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied bevindt zich in een rustige woonwijk. Gezien de ligging en de omliggende functies kan gesteld worden dat er sprake is van een gemengd gebied. In dit gebied is enige hinder aanvaardbaar. Daarom benoemt de VNG brochure een kleinere richtafstand. De richtafstanden mogen om die reden 1 stap worden afgewaardeerd.

De woning aan de Langendam is op grond van het bestemmingsplan toegestaan. Maatgevend zijn de afstanden van de toegevoegde woning aan de D. Koddelaan. Ten opzichten van kantoor zijn er geen maatgevende afstanden. De afstand van de extra toegevoegde woning t.o.v. het makelaarskantoor is circa 50m. Ten opzichten van het Autobedrijf dient een minimale afstand

30m te worden aangehouden. Omdat sprake is van een gemengd gebied mag ze afstand 10m bedragen. De huidige afstand is ruim 100m. Ten opzichten van de groepsaccommodatie Huize Marja dient een minimale afstand 30m te worden aangehouden. Omdat sprake is van een gemengd gebied mag ze afstand 10m bedragen. De huidige afstand is circa 95m.

Conclusie

Op basis van het voorgaande, kan geconcludeerd worden dat het toevoegen van een woning ten opzichte van de diverse omringende functies, deze bedrijven en functies in de omgeving geen negatieve invloed hebben. Dit is ook andersom. Er wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- werk en leefklimaat.

4.4 Bodemkwaliteit

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.

Conclusie

De locatie heeft de bestemming 'Wonen' en ter plaatse is de bouw van een woning toegestaan. Het plangebied maakt onderdeel uit van de realisatie van de 'Tienden'. Dit is drie decennia geleden. Inmiddels is de 'Tienden 2' ook een feit. Het plangebied is destijds onderzocht op verontreiniging. De conclusie destijds was dat er geen sprake van bodemverontreiniging was. Het perceel is sinds die tijd ingezaaid met gras en is al die jaren als zodanig in gebruik geweest. Er hebben zich geen bodem verontreinigde activiteiten plaatsgevonden. Wettelijke gezien, is het toenmalige opgesteld bodemonderzoek achterhaald. Voor deze fase is het niet noodzakelijk om een nieuw bodemonderzoek te eisen. Wel dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een recent bodemonderzoek te worden ingediend.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

4.5.2 Inrichtingen

Er zijn in of nabij het projectgebied geen Bevi of Brzo bedrijven aanwezig en leidt daarom niet tot ruimtelijke beperkingen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen

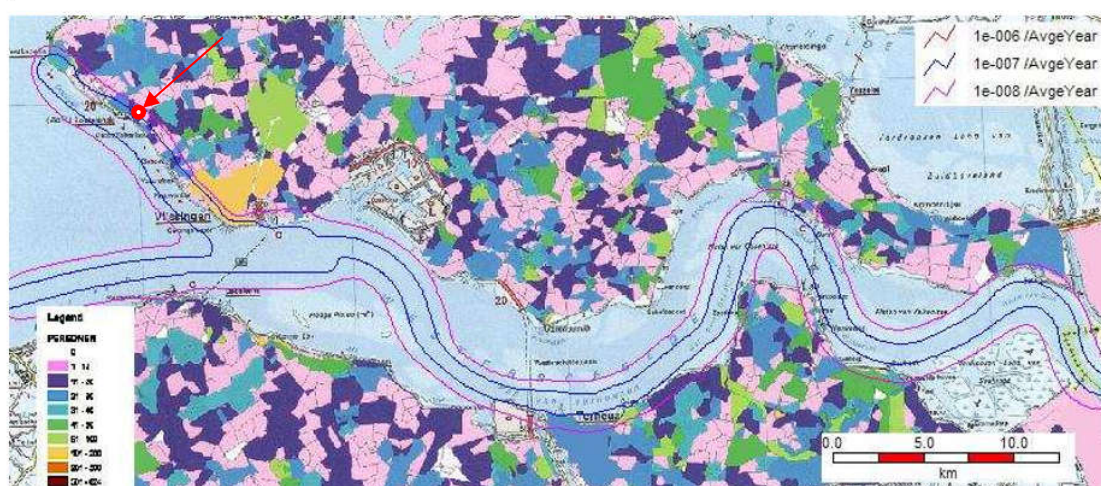
4.5.3.1 Invloedsgebieden plaatsgebonden risicocontouren

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de Westerschelde waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Zie afbeelding 7. Uit de opgestelde Actualisatie Risicoanalyse (Wester)Schelde; Det Norske Veritas, juni 2011) blijkt dat er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

DET NORSKE VERITAS

Rapport voor Rijkswaterstaat

Actualisatiestudie 2011 risico's transport gevaarlijke stoffen Westerschelde en prognoses 2015 en 2030



Afbeelding 9 Plaatsgebonden risicocontouren voor de Westerschelde voor het prognosejaar 2030

4.5.3.2 Groepsrisico

Het GR is de cumulatieve kans dat een groep personen van 10, 100 en 1.000 personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongevoerd voorval met een gevaarlijke stof.

Het GR is niet wettelijk genormeerd. Voor het GR geldt enkel de oriënterende waarde als richtlijn. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt vaak bepaald door de berekening van het grootste mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt (1%-letaliteitsgrens). Bij een overschrijding van de oriënterende waarde en/of toename van het groepsrisico is een verantwoording van het groepsrisico verplicht. In de Beleidsvisie externe veiligheid is aangegeven, dat bij een toename van het groepsrisico van meer dan 10% van de oriënterende waarde, een uitgebreide verantwoording noodzakelijk is, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

Bereikbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van een woning aan het plangebied. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de transportroute.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweernorm wordt hier onder geschaard. Het plangebied is te bereiken vanaf de Langendam of D. Koddelaan. Beschouwd kan worden dat de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid van personen bij rampen en zware ongevallen heeft betrekking op de mogelijkheid van personen zichzelf en anderen in veiligheid te brengen. De mate van zelfredzaamheid van een persoon hangt af van zijn eigen fysieke en psychische mogelijkheden en daarnaast van de omgeving. Een goede ontsluiting, beperking van hoogbouw, de ligging van kwetsbare objecten ten opzichte van de bron en aanvullende maatregelen aan gebouwen kan eraan bijdragen dat de effecten van de ramp beperkt blijven. Het toekomstige gebouw zal geen hoogbouw zijn. De personen ter plaatse zullen in hoofdzaak bewoners zoals volwassenen en kinderen zijn. Volwassenen kunnen snel ingrijpen bij calamiteiten.

4.5.4 Buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen leidingen voor bijvoorbeeld gastransport e.d. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via het spoor, de weg, het water of een buisleiding). Het plangebied ligt niet binnen een PR-contouren. Met het beoogde woning binnen het plangebied zal de toename van het groepsrisico nihil zijn en dan ook zeker ver onder 10% oriëntatiewaarde liggen. Ook wordt er geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico. De verantwoordingsplicht hoeft niet ingevuld te worden. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Flora en Fauna

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt sinds 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

In de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen. Ten opzichte van de voorgaande wetten wijzigen verboden activiteiten nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat van tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten.

Het plangebied is niet verhard. Het is al decennia 's als een grasveld, dat niet voor toegankelijk publiek, in privé gebruik. Wekelijks wordt het gemaaid. Voor de rest is er geen sprake aanwezige beplanting. Op het perceel staan ook geen gebouwen die gebruikt kunnen worden voor schuil of huisvesting van bijvoorbeeld vleermuizen en/of mussen e.d.

Conclusie

Op de locatie komen geen beschermde soorten voor. De locatie is ook niet gelegen in of nabij een beschermd natuurgebied, zoals de EHS of Natura 2000. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot nadelige gevolgen voor de Flora en Fauna.

4.7 Geluid wegverkeerslawaaï

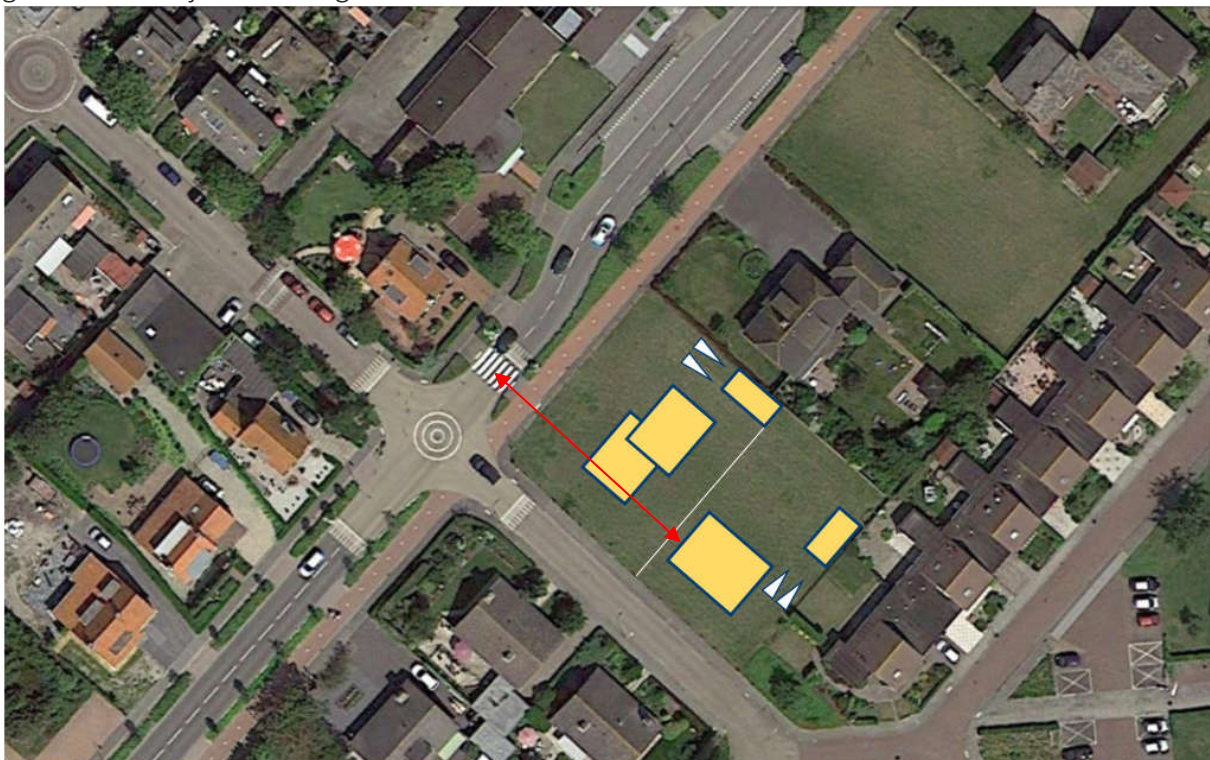
Ten aanzien van geluidhinder zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet onder meer langs wegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In dit geval gaat het om een het toevoegen van een woning aan de D. Koddelaan. Een woning dient aangemerkt te worden als een geluidsgevoelig object. Maatgevend is de Langendam. Hierover komt het meeste verkeer. De Langendam en D. Koddelaan zijn beide 30km/u wegen.

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. Deze wegen veroorzaken meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. In de jurisprudentie is om deze reden bepaald dat een akoestische afweging bij het opstellen van een ruimtelijk plan nodig is met een verwijzing naar een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

De weg Langendam is uitgevoerd als een dicht asfaltbetonweg. Er is sprake van relatief veel verkeersbewegingen. De weg betreft een doorgaande 30km/u weg. De afstand gemeten t.o.v. hart weg en vergrote en de toegevoegde woning is circa 35m. Voor de gewenste woning wordt ook een woning gerealiseerd. Deze is te beschouwen als een buffer tussen de weg en de toegevoegde woning. Gezien het voorgaande is het aannemelijk dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.



Afbeelding 10, afstand van toegevoegde woning tov Langendam

4.7 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van toepassing, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Conclusie

Het plan betreft het toevoegen van een woning. Het project is daarom te kwalificeren als 'niet in betekenende mate' en heeft zodoende geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Water

Omdat de rol van het waterschap in het voorliggende plangebied zeer beperkt is, wordt hieronder kort ingegaan op het Waterbeheerplan 2016-2021 (d.d. 19 november 2015) van Waterschap Scheldestromen. In dit waterbeheerplan staat hoe het Waterschap Scheldestromen het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. In het Waterbeheerplan zijn de hoofdlijnen van beleid op het gebied van watersystemen en afval waterketen kort en bondig beschreven. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Beleidsnota Watersystemen en de Beleidsnota Afvalwaterketen.

Waterschap Scheldestromen beschermt het gebied tegen overstroming en wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert waterkeringen, wegen en wegbeplanting en draagt actief bij aan de ruimtelijke invulling van het gebied, waardoor burgers en andere gebruikers veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en recreëren. Het doel van het Waterschap is om het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied in 2027 op orde te hebben, voor nu en voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht in 2050.

Om duidelijkheid te verschaffen is hieronder de Watertoetstabel ingevuld weergegeven.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of secundaire waterkering. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de waterveiligheid ter plaatse.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	Met de uiteindelijke realisatie van de extra woning vindt er nauwelijks extra verharding plaats. In het verleden is er geen overlast geweest. Watercompenserende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht.
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Bij de realisatie van de extra woning wordt de voorwaarden in de vergunning opgenomen dat er wordt aangesloten op de bestaande riolering. Hemelwater kan gescheiden worden afgevoerd.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	De woning wordt aangesloten op de bestaande riolering. Verdere aansluitingen en verplichtingen worden nader bepaald in overleg met de gemeente.
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het hemelwater wordt aangesloten op de bestaande riolering. Dit zal een gescheiden rioleringsstelsel zijn.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Geen consequenties voor de volksgezondheid
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied is niet onderhevig aan zettingen. In de toekomst zijn geen bodemdalingen te verwachten.
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast. Deze wordt met de beoogde ontwikkeling ook niet verwacht.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er is in deze fase geen sprake van een bouwplan. Indien hier uiteindelijk sprake van zal zijn zal hier rekening mee worden gehouden.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Het grondwater gaat niet achteruit in kwaliteit.

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	Het betreft een bedrijfsbestemming. Van natuur is geen sprake. Er is geen sprake van verdroging.
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De ontwikkeling zorgt niet voor (negatieve) effecten op de in de nabije omgeving aanwezige natte natuur.
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	Niet van toepassing.
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Niet van toepassing.

Conclusie

Op grond van de regels is het toevoegen van de woning binnen het plangebied toegestaan. Aansluitingen worden op het bestaande leidingenstelsel gedaan. De gewenste ontwikkeling vormt geen belemmering voor de eigendommen van de waterbeheerder.

5. Juridisch kader

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen de juridische aspecten van het plan aan bod. De eigenaar heeft in het verleden met de gemeente een overeenkomst gesloten waaruit voortvloeit dat hij twee woningen ter plaatse mag realiseren. Dit was in het kader van de verkoop van gronden om de Tienden mogelijk te maken. Het huidige bestemmingsplan staat echter één woning rechtstreeks toe. De tweede woning niet. Het stuk perceel waarop de tweede woning is gewenst heeft nu de enkel bestemming 'Wonen' met functie aanduiding 'erf' en sluit elke vorm van hoofdgebouwen uit. De eigenaar wil uitvoering geven aan de gemaakte afspraken uit het verleden. Omdat het een hoekperceel betreft is het van belang om zorgvuldig om te gaan met de situering van de gebouwen en de massa ervan. Om die reden is door de stedenbouwkundige een ontwikkelkader opgesteld. Het ontwikkelkader is de onderlegger voor de situering van de hoofdgebouwen. Aan de hand van de ruimtelijke motivering wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Maten en situering van de hoofdgebouwen

De maten en situering van de gebouwen zoals deze in bijlage 1 zijn beschreven zijn van toepassing voor de uiteindelijke realisatie van de woningen en indeling van de percelen. Hierin is voor de eigenaar een keuze in opgenomen. Het gaat dan om de verkaveling.

5.3. Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wijst het Besluit omgevingsrecht of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen j.o. artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen aangewezen waarvoor, vooraf, geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven. Deze aanvraag om omgevingsvergunning past binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen. Er is geen verklaring van geen bedenking nodig.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

6.1.1 Procedurele kosten

Tussen de eigenaar en de gemeente Veere is in het verleden een overeenkomst gesloten waaruit voortvloeit dat hij twee woningen ter plaatse mag realiseren. Dit was in het kader van de verkoop van gronden om de Tienden mogelijk te maken. Overeengekomen is dat de mogelijkheid in het bestemmingsplan word geboden voor de realisatie van de twee woningen. De kosten hiervoor zijn verwerkt in de aankoop prijs van de grond. De kosten van de omgevingsvergunning om dit ruimtelijk mogelijk te maken zijn om die reden voor de gemeente Veere. Hierdoor is financieel gezien het plan geborgd.

6.1.2 Planschade

Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De invulling van het plan gebied is nagenoeg een spiegeling van de twee woningen aan de D. Koddelaan echter wordt de woning aan de Langendam 90° gedraaid. Gezien de grote van de kavels en de hoofdgebouwen met hun massa is het ruimtelijk aanvaardbaar ten opzichten van de omliggende woningen. Desalniettemin bestaat de mogelijkheid dat tegen het planvoornemen bezwaren bestaan. De ontwerp omgevingsvergunning heeft daarom conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder reageren op het voornemen en zijn of haar zienswijzen indienen. Voor de behandeling van de ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar paragraaf 7 van deze toelichting.

7. Procedure

7.1 De te volgen procedure

De extra woning past in de opgenomen criteria zoals vervat in
De omgevingsvergunning doorloopt als ontwerp omgevingsvergunning respectievelijk
vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure, te weten:

b. Ontwerp:

1^{ste} ter inzage legging (ontwerp omgevingsvergunning)

c. Vaststelling:

Vaststelling door burgemeester en wethouders

2^{de} ter inzage legging (vergunde omgevingsvergunning)

d. Beroep:

Beroep bij de rechtbank

Hoger beroep

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt.

7.2 Ontwerp omgevingsvergunning

Van 26 maart 2020 tot en met 8 mei 2020 heeft de ontwerp omgevingsvergunning 'NL.IMRO.0717.0156OVLanKoZld-OW01' met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend over het ontwerp wijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.5 Verleende omgevingsvergunning

Het omgevingsvergunning "NL.IMRO.0717.0156OVLanKoZld-VG01" is door burgemeester en wethouders verleend d.d. 23 juni 2020'.

Bijlagen

Bijlage 1 Ontwikkeldkader voor hoekperceel Langendam/D. Koddelaan Zoutelande