

WIJZIGINGSPLAN “KLOOSTERWEG 5 AAGTEKERKE”



Identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0162WPKlowegAgk-VG01

Planstatus:

Vastgesteld

Datum:

29 juni 2021

Versie: 1

Auteurs:

Contek-Serooskerke



Advies in Bouw &
Ruimtelijke Ontwikkeling



Copyright © 2021

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

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing	3
1.3 Bestaande situatie	4
1.4 Vigerende planologische regelgeving	5
Hoofdstuk 2. Gewenste situatie	6
.....	6
Hoofdstuk 3 Rijks- Provinciaal- en gemeentelijk beleid	7
3.1 Nationale Omgevingsvisie	7
Conclusie	7
3.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012	7
Conclusie	7
3.3 Besluit ruimtelijke ordening	8
Conclusie	8
3.4 Omgevingsplan Zeeland 2018	9
Omgevingsplan Zeeland 2018	9
Conclusie	9
3.5 Gemeentelijk beleid	10
Structuurvisie 2025 Veere	10
Conclusie	10
Landschapsvisie	11
.....	11
Cultuurhistorie	11
Duurzaamheid	11
Hoofdstuk 4 Milieu- en andere locatieaspecten	12
4.1 Waterhuishouding/Watertoets	12
Waterhuishouding	12
Conclusie	14
4.2 Geluid(wegverkeer)	15
Conclusie	15
4.3 Luchtkwaliteit	16
Algemeen	16
Bevindingen	16
Besluit gevoelige bestemmingen	16
Conclusie	17
4.4 Bodem	18
Conclusie	18
4.5 Externe Veiligheid	19
Conclusie	19
4.6 Wet natuurbescherming	20

Flora en Fauna	20
Conclusie	20
4.7 Verkeer en Parkeren.....	22
Verkeer	22
Parkeren	22
Conclusie	22
4.8 Bedrijven en zonenering	23
.....	23
Agrarische geur	23
Geur, stof, geluid en gevaar.....	23
Conclusie	23
4.9 Archeologie	24
Conclusie	24
4.10 Kabels en leidingen	24
Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving.....	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Regels Toetsing wijzigingsvoorwaarden	25
5.3 Verbeelding	25
5.4 Planregels	26
Hoofdstuk 6 Regels wijzigingsplan	27
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	29
7.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.....	29
7.1.1 Procedurele kosten	29
7.1.2 Economische uitvoerbaarheid	29
8. Procedure.....	30
8.1 De te volgen procedure.....	30
8.2 Het vooroverleg met instanties	30
8.3 Uitkomsten vooroverleg	30
8.4 Ontwerp.....	30
8.5 Vaststelling wijzigingsplan	31
Bijlagen	32

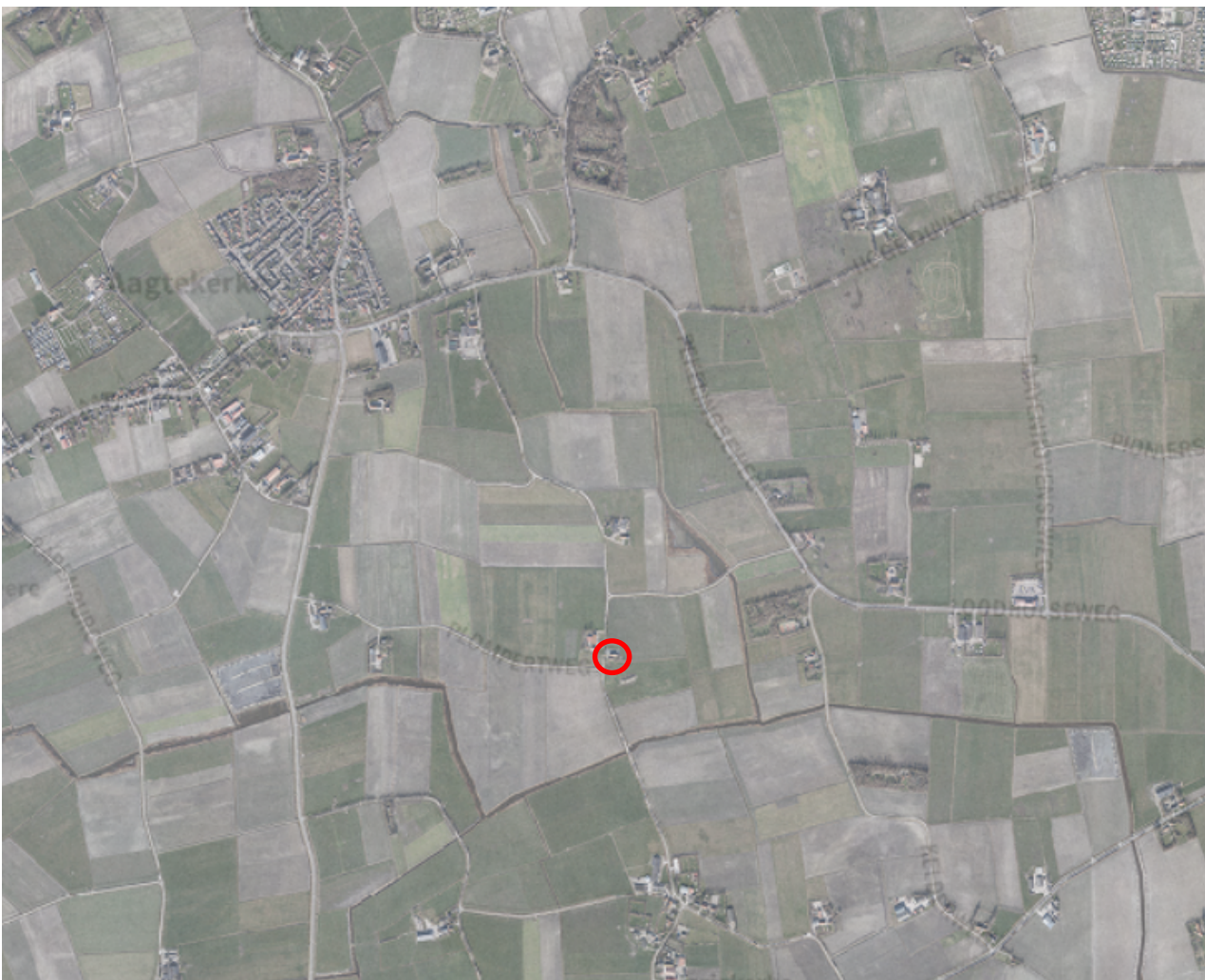
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van het dorp Aagtekerke aan de Kloosterweg 5 ligt een voormalige agrarisch bedrijf. Het perceel is goed onderhouden en ligt in een opengebied. Op het perceel staan diverse gebouwen. Zo is er een voormalige bedrijfswoning, grote schuur, kleine schuur, schaphok en nog een aantal kleine gebouwtjes aanwezig.

De huidige bestemming is “Agrarisch met waarden-Landschapswaarden”. Het perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt. De bestemming is achterhaald. De bestemming van het perceel moet worden gewijzigd naar de juist bestemming. Het bestemmingsplan biedt 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 verzoek ingediend bij de gemeente Veere 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” met functie aanduiding specifieke vorm van wonen – “voormalig agrarisch bedrijf”.



Figuur 1, situatie(bron: geoweb Zeeland)

1.2 Ligging en begrenzing

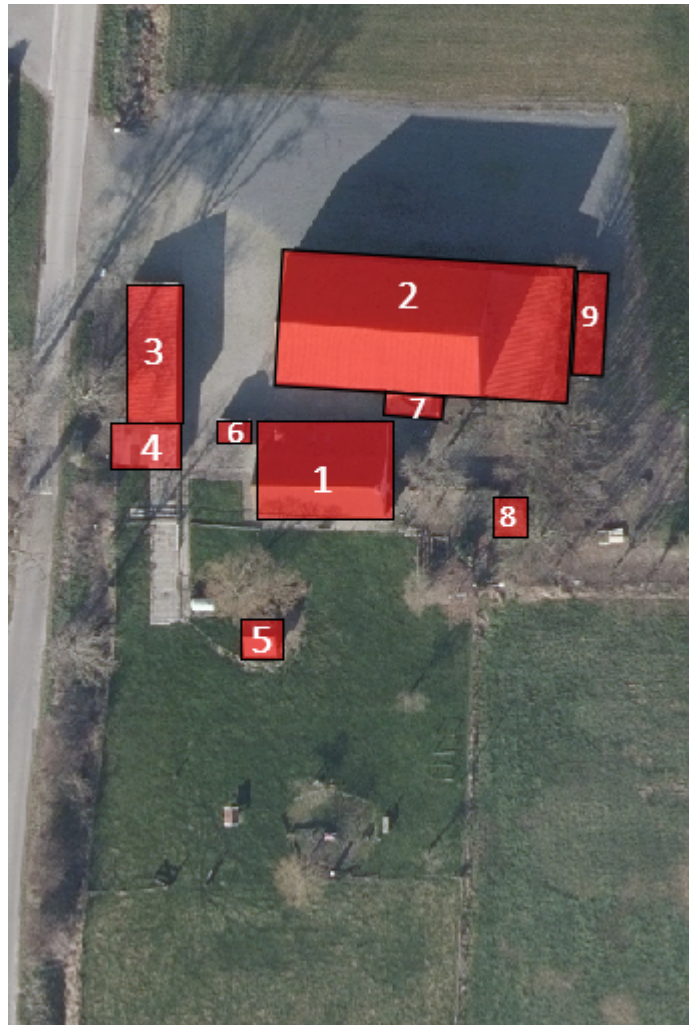
Het perceel ligt aan een doorgaande route richting het dorp Aagtekerke. Het perceel is aan drie zijden omsloten door agrarische gronden. Het perceel is via de Provincialeweg eenvoudig te bereiken. Het perceel is voorzien van 1 eigen inrit. Het perceel is aan 1 zijde omzoomd met Zeeuwse eigenstreek beplanting. Schuin tegenover het perceel ligt een recentelijk verbouwde schuur waarin een woning is gerealiseerd. De toegang tot het perceel Kloosterweg 5 is overzichtelijk. Het terrein is gedeeltelijk voorzien van bestrating en andere erfverharding. In de nabije omgeving zijn geen agrarische bedrijfsactiviteiten aanwezig.



Figuur 2, locatie (bron: geoweb Zeeland)

1.3 Bestaande situatie

De boerderij bestaat uit een voormalige bedrijfswoning(1), een grote gemetselde schuur met aan de achterzijde een aanbouw met lessenaars dak(2. 335m²), wagenschuur (3. 65m²), schapenhok(4. 29m²) en nog een aantal bijgebouwtjes zoals nummer 5 van 10m², 6 van 6m², 7 van 16m², een tuinhuis 8 van 10m² en 9 een zeecontainer van 15m². Deze staat er al ruim 20 jaar. In zuidelijke richting is een wekje voor boerderijdieren aangelegd. De totale bebouwing is circa 600m². Zie figuur 3 voor de aanwezige bebouwing.



Figuur 3, aanwezige bebouwing (bron: google)

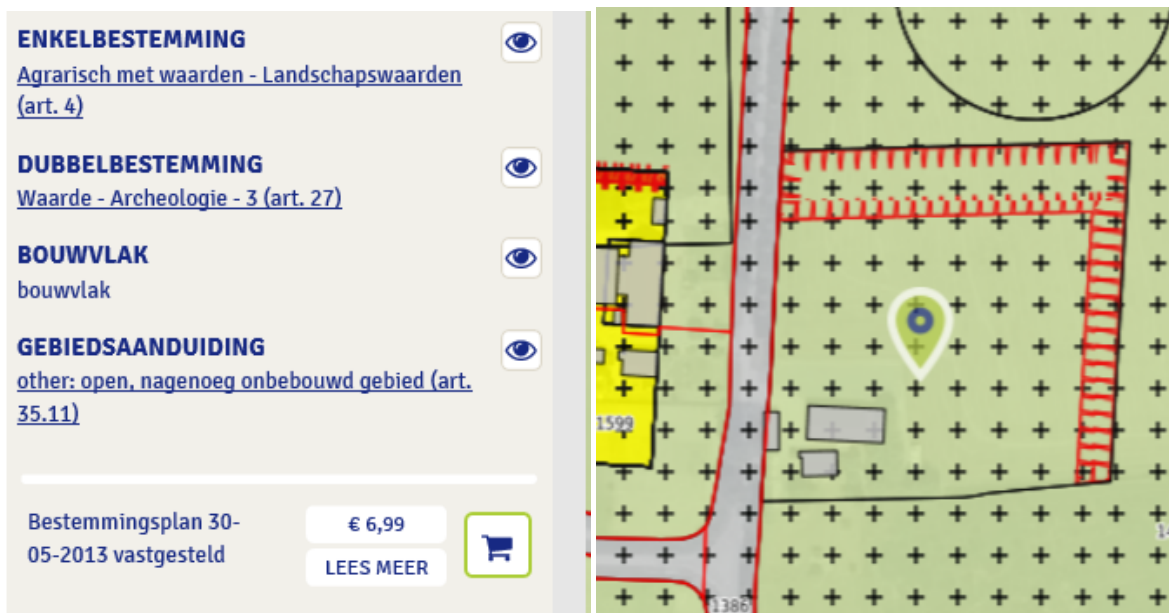
1.4 Vigerende planologische regelgeving

Het perceel ligt in het bestemmingsplan “3^e herziening buitengebied Veere” van het moederplan “Buitengebied Veere” en heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden-Landschapswaarden” met de gebiedsaanduiding “open, 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”. De voorwaarden om het bestemmingsplan te wijzigen zijn hieronder weergegeven.

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:

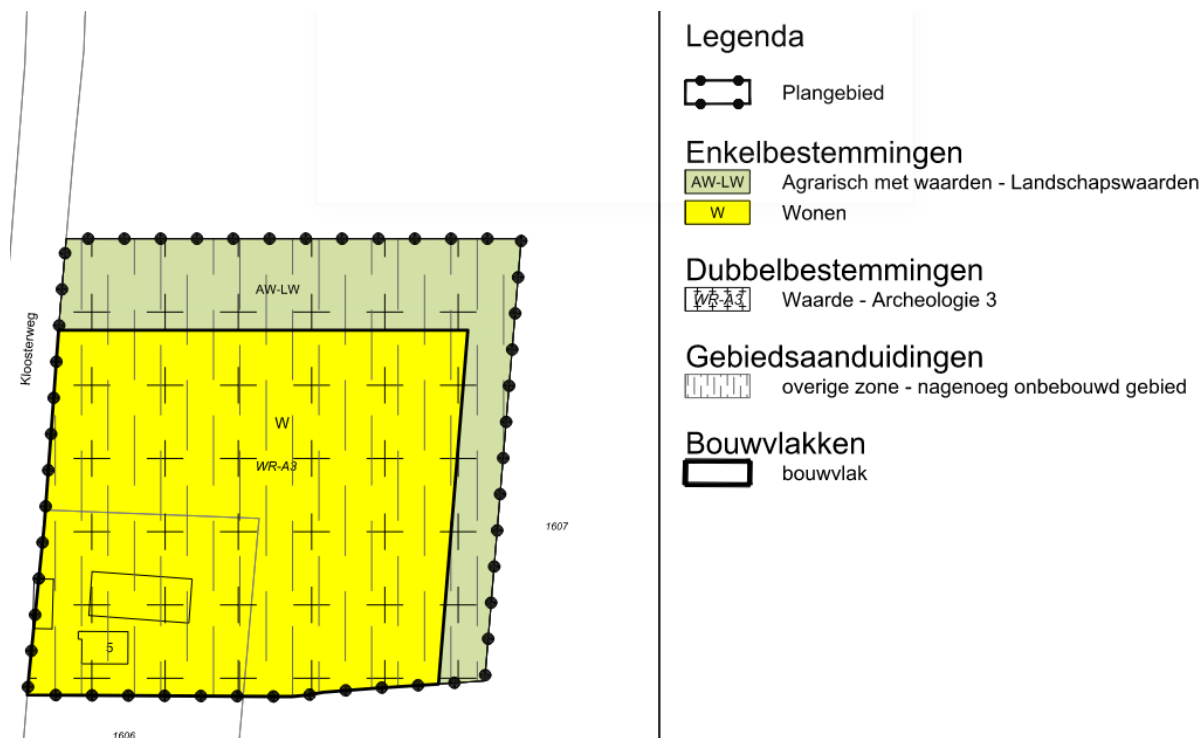
- het aantal woningen binnen het bebouwingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen mag niet worden vergroot.
- toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.



Figuur 4, locatie (bron: planviewer)

Hoofdstuk 2. Gewenste situatie

Het perceel heeft op dit moment nog een agrarische bestemming. De bestemming van het perceel dient gewijzigd te worden naar het feitelijke gebruik: de bestemming “Wonen” met functieaanduiding “specifieke vorm van wonen-voormalig agrarische bedrijf”. De rechten en plichten zijn dan gekoppeld aan deze bestemming.



Figuur 5, gewenste bestemming

Hoofdstuk 3 Rijks- Provinciaal- en gemeentelijk beleid

3.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking zou treden. Belangrijk uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zodat er in gebieden betere en meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Conclusie

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het wijzigingsplan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

3.2 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.

3.3 Besluit ruimtelijke ordening

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.

3.4 Omgevingsplan Zeeland 2018

Omgevingsplan Zeeland 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 gebruik te bestemmen. De verandering van de bestemming naar “Wonen” tast het landschap en natuur niet aan. Daarnaast sluit “wonen” in het buitengebied aan bij de wens om meer differentiatie aan te brengen binnen de leefgebieden. Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

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.

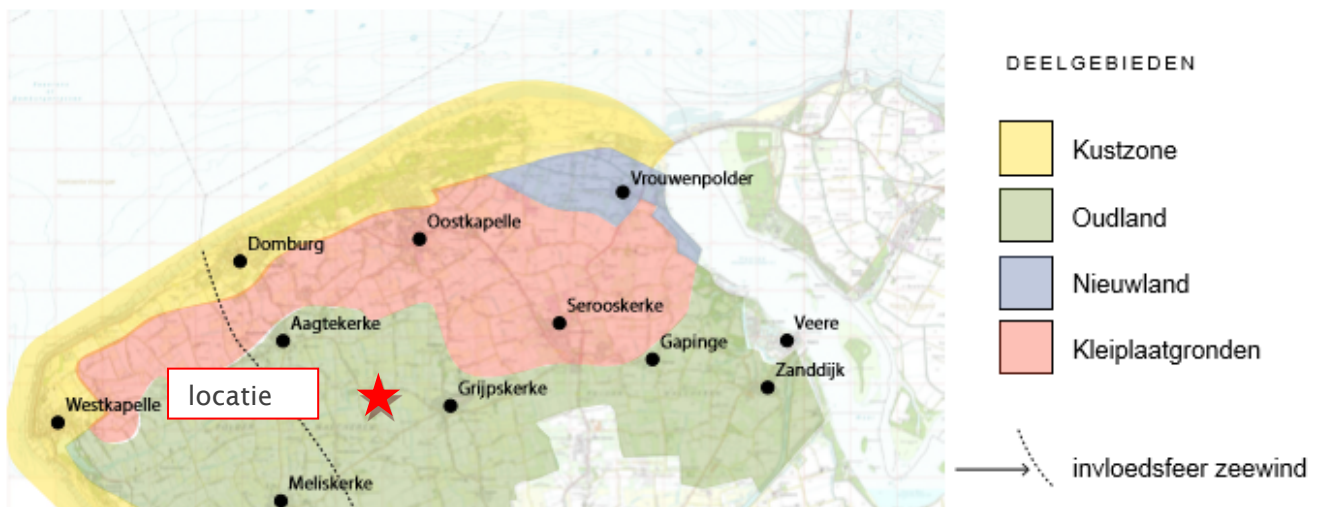
Vergrijzing, krimp, gezinsverdunning en de economisch tijd zijn ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomst van het wonen in Veere. Ze leiden tot een woonvraag die kwantitatief vermindert en kwalitatief verandert. Te verwachten valt dat de vraag naar woningen in Veere ook in de toekomst aanwezig 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.

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 6. De locatie heeft als landschapstypologie: Oudland. Een landschappelijke inpassing voor het wijzigen van het bestemmingsplan is niet verplicht en verdere toetsing van dit aspect is niet nodig.



Figuur 6, bodemkaart (bron: Landschapvisie)

Cultuurhistorie

Op basis van de Structuurvisie Cultuurhistorie is Kloosterweg 5 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. 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.

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 4 Milieu- en andere locatieaspecten

4.1 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 Kloosterweg 5 te Aagtekerke de volgende gegevens te ontlelen:

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

Kansen stedelijk gebied

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

Het gebied is aangeduid als niet geschikt voor stedelijke ontwikkeling. Dat houdt in dat dit gebied kwetsbaar is in gevallen van extreme neerslag. Het gaat in dit geval om een gebruikswijziging en er zal per saldo geen extra bebouwing worden toegevoegd. Op de volgende pagina's is de Watertoetstabel ingevuld.

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.	Er is geen sprake van een bouwactiviteit. Water compenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.
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 over-storten.	Kloosterweg 5 is niet aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Vóór 2028 dient een verbeterde septic tank of een IBA, minimaal klasse II aanwezig zijn.
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.	Er vinden geen wijzigingen plaats.
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 hemelwaterafvoer is direct aangesloten op de sloot.
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.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er zijn geen problemen te verwachten. Er wijzigt namelijk niets.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Het grondwater gaat niet achteruit in kwaliteit. Er wijzigt namelijk niets.
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	Er is geen sprake van verdroging omdat de situatie niet wijzigt.
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De wijziging zorgt niet voor (negatieve) effecten op eventuele 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.	De bestaande inrit blijft gehandhaafd.

Conclusie

De wijziging van de bestemming brengt geen activiteiten met zich mee. Om die reden kan geconcludeerd worden dat er geen vergunning benodigd is.

4.2 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.

De wijziging van het bestemmingsplan betreft een bestemmingswijziging. Er is sprake van het toevoegen van een nieuwe geluidsgevoelige functie. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom vereist. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een eenvoudige berekening opgesteld. Zie hieronder.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:	Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	7	1.5	0.4	Personenwagens per uur	7	1.5	0.4
Snelheid personenwagens	60	60	60	Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	1	0	0	Lichte vrachtwagens per uur	1	0	0
Zware vrachtwagens per uur	0.5	0	0	Zware vrachtwagens per uur	0.5	0	0
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60	Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)			Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:			Omgevingskenmerken:		
Hoogte weg		0.7	Hoogte weg		0.7
Horizontale afstand tot midden van weg		20.5	Horizontale afstand tot midden van weg		20.5
Hoogte van waarnemer		1.5	Hoogte van waarnemer		4.5
Zichthoek (127 graden = volledig)		127	Zichthoek (127 graden = volledig)		127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)		1	Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)		1
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)		0	Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)		0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde		0	Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde		0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)		0	Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)		0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)		26	Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)		26
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)		0	Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)		0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)		0	Afstand tot drempel (0=geen drempel)		0

Resultaten:			Resultaten:		
Berekende geluidniveau in Letm :		43.511	Berekende geluidniveau in Letm :		44.574
Berekende geluidniveau in Lden :		41.596	Berekende geluidniveau in Lden :		42.659
Berekende geluidniveau in Lnicht :		27.829	Berekende geluidniveau in Lnicht :		28.892

Figuur 7, overzicht berekend geluidsniveau bgg en verd.)

Conclusie

De afstand van de woning tot aan het hart van de weg is 20,5 meter. Gezien de afstand van de woning tot aan de weg en het berekende geluidsniveau kan worden aangenomen dat voldaan wordt aan een goed-woon en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid.

4.3 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 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het voornemen om de bestemming te wijzigen 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 in negatieve zin bij aan de luchtverontreiniging en wordt derhalve aangemerkt als “niet in betekenende mate”. Een verder onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.4 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.

Conclusie

Eind 2019 heeft een bodemonderzoek plaats gevonden. Zie bijlage 1. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de locatie maximaal licht verontreinigd is. De aanwezige erf verharding (grind met daaronder puin) is niet onderzocht op asbest. Voor de wijziging van het bestemmingplan is dat ook niet noodzakelijke om de volgende twee redenen:

1. De bestaande puinlaag is afgedekt met een laag grind waardoor er geen contactrisico's zijn.
2. De erfverharding blijft intact en houdt zijn gebruiksfunctie.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Indien in de toekomst wijzigingen in de erf verharding plaats vinden is een asbestonderzoek wel noodzakelijk.

4.5 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 8, 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.

4.6 Wet natuurbescherming

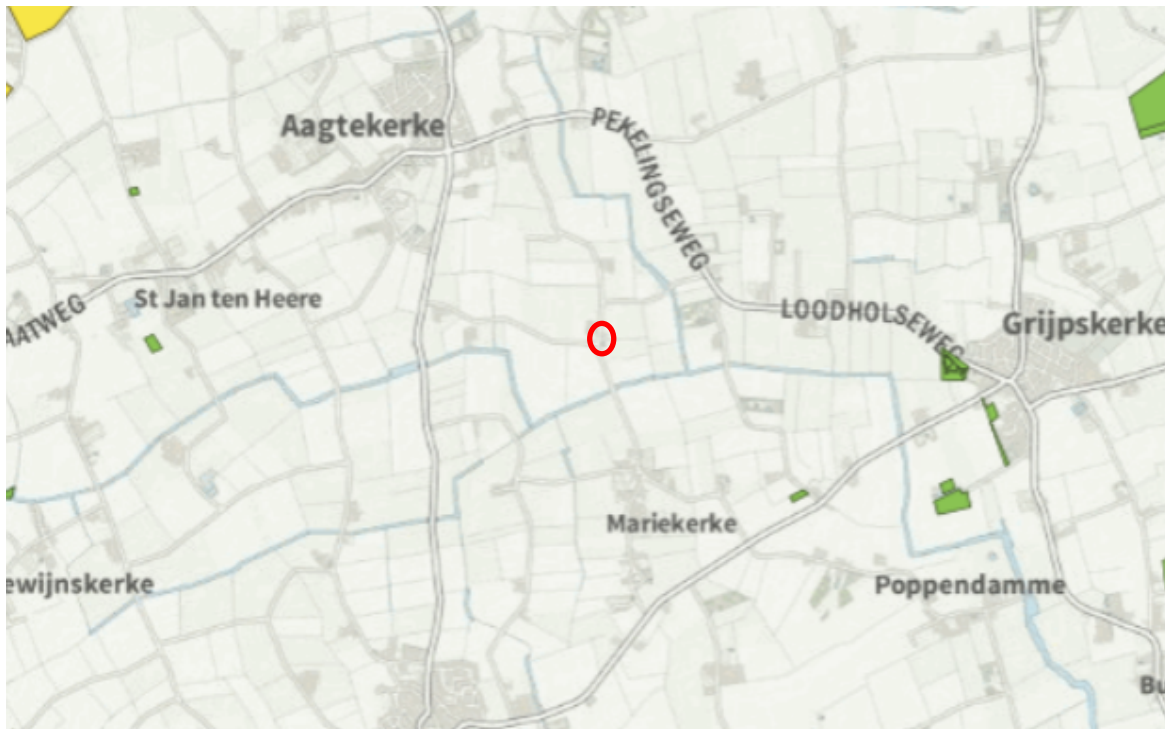
Bij de uitvoering van de voorgenomen ingreep moet rekening worden gehouden met het huidige voorkomen krachtens de Wet natuurbescherming beschermde soorten planten en dieren. Als de voorgenomen ingreep naar verwachting leidt tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, zal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

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 beoogde wijziging vindt niet plaats binnen het Natuurnetwerk Nederland of natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde natuurnetwerk ligt op ca 2500m afstand.



Figuur 9, natuur kaart(bron: geoweb)

Conclusie

Van bomen kappen en/of rooien van groen binnen het beoogde plangebied is geen sprake. Er is geen spraken van sloop- of bouwactiviteiten. De wijziging van de bestemming van heeft juist een positief effect op het gebied. Er vinden geen agrarische bedrijfsactiviteiten plaats. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten of aantasting van natuurwaarden. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde wijziging.

Met de wijziging van de bestemming van het perceel van de 'Agrarische met waarden-landschapswaarden' naar 'Wonen' ontstaat er veel minder stikstof uitstoot. De uitstoot zal

alleen maar afnemen omdat er ter plaatse geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer mogen worden uitgevoerd. Een Stikstof berekening is bij een dergelijke bestemmingswijziging dan ook niet van toepassing.

Dit betekent dat voor de wijziging van het bestemmingsplan geen Natuurwet-beschermingsvergunning van de Provincie zeeland is vereist.

4.7 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 Kloosterweg. 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 gezorgd. 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

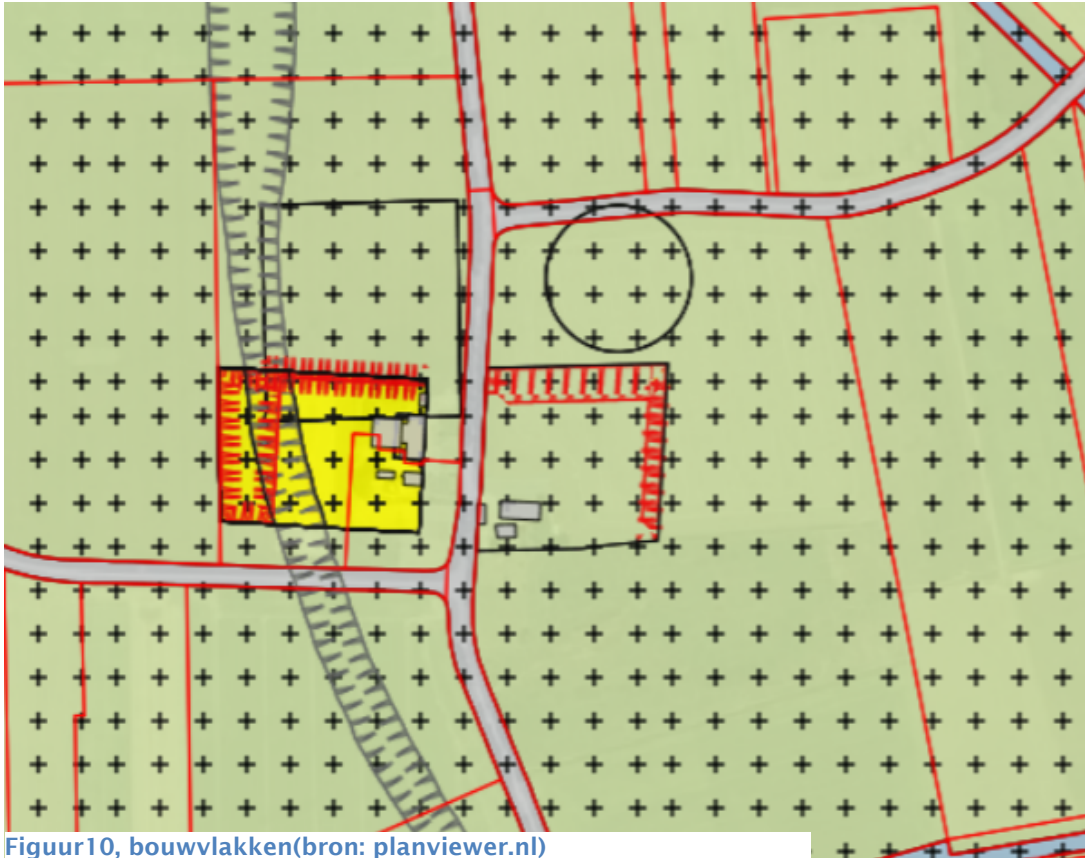
Op het moment is er voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

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

4.8 Bedrijven en zonenering

Bij het realiseren van een ruimtelijke ingreep dient op het gebied van milieugevoelige objecten extra aandacht te worden geschonken aan afstanden. 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.



Figuur10, bouwvlakken(bron: planviewer.nl)

Agrarische geur

Geur vanuit agrarische bedrijven speelt een rol wanneer ruimtelijke plannen zich afspelen in de buurt van veehouderijen. 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.

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. Er zijn geen (agrarische) bedrijfsactiviteiten in de nabije omgeving. Verdere toetsing aan de aspecten is dan ook niet meer nodig.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er geen beperkingen en belemmeringen om de bestemming te wijzigen naar "Wonen".

4.9 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.

4.10 Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging aan de Kloosterweg 5. Er hoeven geen extra leidingen te worden aangelegd.

Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen de juridische aspecten van het plan aan bod. Omdat de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende plan het vertrekpunt zijn voor het opstellen van dit wijzigingsplan, worden deze eerst getoetst. Vervolgens wordt toegelicht op welke wijze de bestemming wordt vastgelegd en hoe daarbij de relatie met de regels uit het vigerende plan wordt gelegd.

5.2 Regels Toetsing wijzigingsvoorwaarden

In het bestemmingsplan is onder artikel 4.7.9 de Wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' na bedrijfsbeëindiging opgenomen.

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;
- c) 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.

Met de wijziging van de bestemming blijft het aantal woningen gelijk. De huidige bedrijfswoning en perceel wordt aangewend voor woondoeleinden. Voldaan wordt aan aanhef a.

Aan de hand van de conclusies uit het voorgaande hoofdstuk is gemotiveerd dat ook wordt voldaan aan aanhef c en er geen belemmeringen zijn om de wijzigingsprocedure op te starten.

5.3 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. Het wijzigingsgebied wordt bestemd als 'Wonen' met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. De verbeelding is in bijlage 2 weergegeven.

5.4 Planregels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan “Buitengebied Veere” zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan “Kloosterweg 5 Aagtekerke”. Naast het bestemmingsplan “Buitengebied Veere” zijn de herzieningen eveneens van toepassing (voor zover Kloosterweg 5 daarin is opgenomen of de van toepassing zijnde regels in algemene zin zijn aangepast):

1^e, 2^e, 3^e en 4^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.

Hoofdstuk 6 Regels wijzigingsplan

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-VG0, 3^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0124BPGH-VG01en 4^e herziening met planidentificatie NL.IMRO.0717.0153BPBgbH4-VG01en bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan “NL.IMRO.0717.0162WPKlowegAgk-VG01”.

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.0717.0162WPKlowegAgk-VG01”

2.2 Plan

“Wijzigingsplan Kloosterweg 5 Aagtekerke” 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 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

7.1.1 Procedurele kosten

De wijziging wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de wijziging zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening of met een anterieure overeenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

7.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De eigenaren van het perceel zijn financieel draagkrachtig genoeg om te voorzien in de kosten. De beoogde wijziging is dan ook economisch uitvoerbaar. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten.

8. Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure, te weten:

a. Voorbereiding:

Vooroverleg met instanties

Watertoets

b. Ontwerp:

1^e ter inzage legging (ontwerpwijzigingsplan)

c. Vaststelling:

Vaststelling door burgemeester en wethouders

2^e ter inzage legging (vastgesteld wijzigingsplan)

d. Beroep:

Reactieve aanwijzing

Beroep bij Raad van State

Onherroepelijk wijzigingsplan

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

8.2 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit wijzigingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmings- of wijzigingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

8.3 Uitkomsten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn reacties binnengekomen van Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Beide hebben aangegeven in te kunnen stemmen het met de wijziging van het bestemmingsplan. Provincie Zeeland heeft tijdens het reguliere overleg op 10 maart aangegeven akkoord te zijn. Zie bijlage 3 voor het advies van Waterschap Scheldestromen.

8.4 Ontwerp

Van 18 februari tot en met 31 maart 2021 heeft het ontwerp wijzigingsplan "NL.IMRO.0717.0162WPKlowegAgk-OW01" met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend over het ontwerpwijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8.5 Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan “NL.IMRO.0717.0162WPKlowegAgk-VG01” is door burgemeester en wethouders vastgesteld 29 juni 2021.

Bijlagen

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Verbeelding
Bijlage 3	Wateradvies Waterschap Scheldestromen