



Toelichting wijzigingsplan Gasthuisweg 2 Oostkapelle





Colofon

Opdrachtgever

De heer C.A. Groeneweg
Gasthuisweg 2
4356 RB Oostkapelle

ZLTO Omgeving

Ing. A.J.D. Hagnaars
Adviseur Omgeving

14 juli 2021

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	5
2. Het plan	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Beoogde situatie	7
2.3 Bestemmingsplan.....	8
3. Planologisch beleidskader.....	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2 Nationale omgevingsvisie	9
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018 en Omgevingsverordening Zeeland 2018	11
3.3 Gemeentelijk beleid.....	11
3.3.1 Structuurvisie gemeente Veere 2025	11
3.3.2 Duurzaamheidsplan gemeente Veere 2017-2020 (2 november 2016)	12
4. Ruimtelijke aspecten.....	13
4.1 Flora en Fauna	13
4.1.1 Gebiedsbescherming	13
4.1.2 Soortenbescherming	13
4.2 Cultuurhistorie	14
4.3 Archeologie	15
4.4 Mobiliteit en parkeren	15
4.5 Technische infrastructuur	16
4.6 Bodem.....	16
4.7 Verkeers- en industrielawaai.....	16
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Geur.....	17
4.10 Externe veiligheid.....	18
4.10.1 Plaatsgebonden risico	19
4.10.2 Groepsrisico	19
4.11 Bedrijven en milieuzonering	19
4.12 Water	19
4.12.1 Watertoetstabel	20
5. Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5.1.1 Economische uitvoerbaarheid.....	22
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	22
5.3 Procedures	22

6.	Juridische toelichting	23
6.1	Regels	23
6.2	Verbeelding	23

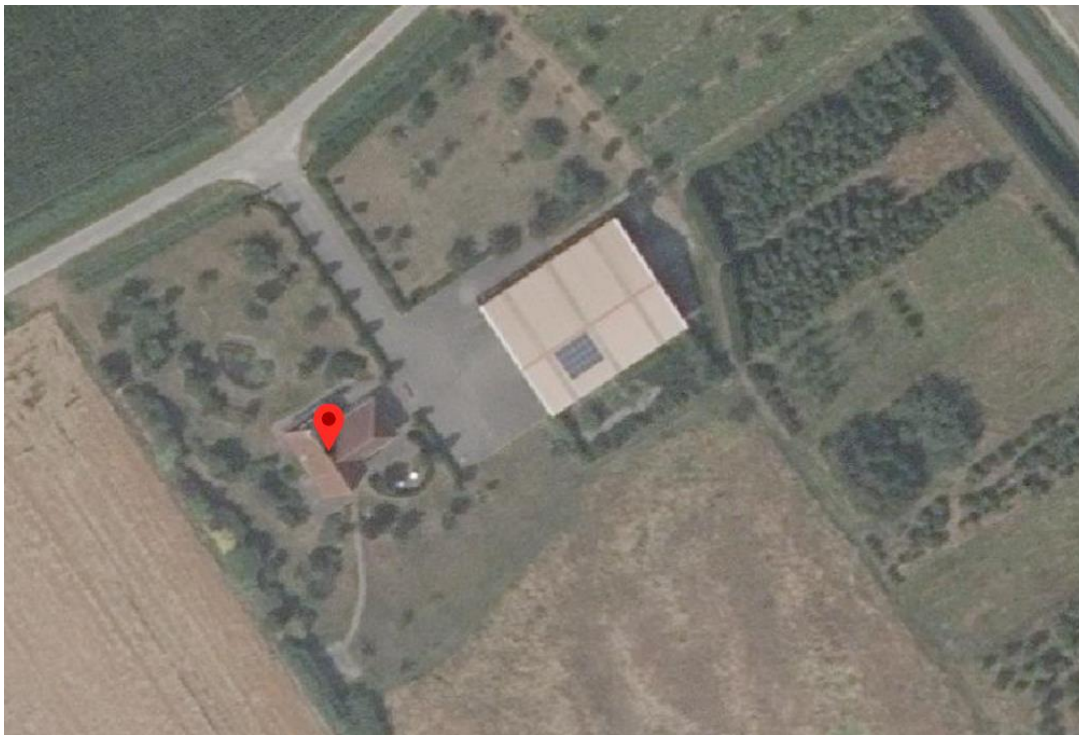
Bijlagen:

1. Omgevingsdialoog

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is woonachtig aan de Gasthuisweg 2 te Oostkapelle. De locatie hebben zij destijds aangekocht als agrarisch bedrijf van ruim 2,5 hectare groot. Op de kavel heeft ondernemer een boomkwekerij geëxploiteerd. Naast de bedrijfswoning is er een bedrijfsloods aanwezig circa 456 m². In figuur 1 is een luchtfoto van de locatie weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto locatie, bron ruimtelijkeplannen.nl

De boomkwekerij activiteiten zijn reeds enkele jaren geleden beëindigd.

De ondernemers wensen de bestemming in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik. Om dit te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de agrarische bestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De initiatieflocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Veere, ten zuiden van de kern Oostkapelle. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Domburg, sectie K, nr. 3493 (ged.) en nr. 3494 (ged.)4070. Op onderstaande afbeelding is het plangebied schematisch weergegeven.



Figuur 2: Situering plangebied

2. Het plan

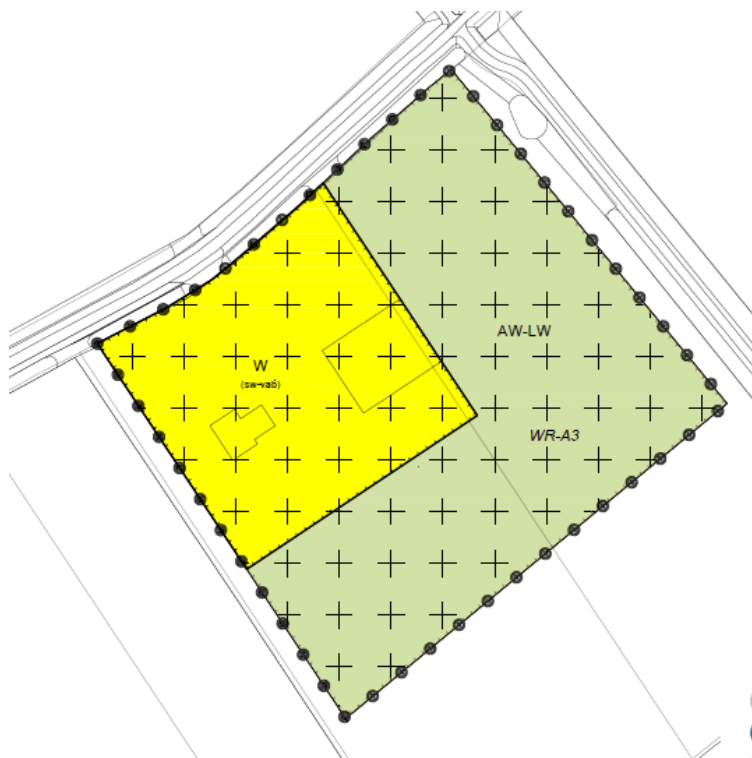
2.1 Huidige situatie

Op locatie is een oude boomkwekerij geëxploiteerd. De boomkwekerij activiteiten zijn reeds enkele jaren geleden beëindigd. De omvang van de huiskavel is in principe van voldoende grootte voor een volwaardig agrarisch bedrijf wat zich richt op een intensieve teelt zoals boomkwekerij. Helaas heeft de ervaring geleerd dat de zoute zeewind en de grondslag ter plaatse zich niet leent voor dergelijke intensieve plantaardige teelten. De grondslag laat enkel de teelt van grove akkerbouwgewassen toe. Het areaal aan landbouwgronden is met 2,5 ha te klein om met dergelijke gewassen een volwaardig agrarisch bedrijf te voeren. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn dan ook gestaakt.

De ondernemers wensen de bestemming in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik. Om dit te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de agrarische bestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming.

2.2 Beoogde situatie

In figuur 3 is de beoogde situatie weergegeven. Het gele gebied krijgt de bestemming wonen. Het groene gebied krijgt de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zonder bouwvlak.



Figuur 3: Uitsnede toekomstige situatie

2.3 Bestemmingsplan

De locatie aan de Gasthuisweg 2 is gelegen binnen het 'Buitengebied Veere' met de daarop gebaseerde herzieningen. Zoals vastgesteld op 11 november 2020. Het plangebied is gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en kent de dubbelbestemming 'Waarde archeologie - 3'. Tot slot kent de locatie de gebiedsaanduiding 'Besloten, nagenoeg onbebouwd gebied'.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

In artikel 4.7.9. van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming na bedrijfsbeëindiging. Bij het wijzigen van de bestemming moet aan een aantal voorwaarden voldaan worden. Deze voorwaarden worden in het hierna volgende benoemd waarbij in cursief tevens een korte reactie op de voorwaarden is weergegeven.

- a. het aantal woningen binnen het bebouwingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen mag niet worden vergroot;
Binnen het bouwvlak is momenteel 1 woning aanwezig. Het is niet de wens om deze woning te gaan splitsen in meerdere wooneenheden. Er is wel de wens om de woning op de beneden verdieping uit te bouwen om deze een levensloopbestendig karakter te geven.
- 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.
De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies Zie verder paragraaf 4.11.

Aan de wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan.

3. Planologisch beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012 vastgesteld) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten overlaten.

De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden of projecten van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

3.1.2 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is groot, waardoor belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er

scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt de juridische doorvertaling van het rijksbeleid en is een verdere uitwerking van de Wet ruimtelijke ordening. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Belangrijke punten hierin zijn o.a. het zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare (natuur)gebieden en bescherming van het land tegen klimaatverandering, overstroming en wateroverlast, de uitoefening van defensietaken, toekomstige uitbreidingen van de hoofdinfrastructuur. Provincies dienen deze regels door te vertalen in hun beleid en verordeningen. En vervolgens dienen deze regels ook een plek te krijgen in de verschillende bestemmingsplannen, aanpassingsplannen etc. Regels ten aanzien van de ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Bij dit planvoornemen komen geen nationale belangen in het geding. Onderhavige ontwikkelingen zijn dan ook niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd. De Ladder duurzame verstedelijking is een processchema met als doel om mogelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te laten plaats vinden. De ladder is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid dat gevolgd moet worden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen en heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar stedelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

In artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro wordt stedelijke ontwikkeling als volgt omschreven: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' wordt niet nader omschreven in het Bro, maar op basis van uitspraken van de Raad van State kan hier worden gedacht aan maatschappelijke functies of functies op gebied van religie, cultuur, leisure en recreatie.

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële ontwikkelingen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Het onderhavige planvoornemen betreft 1 woning welke enkel van functie wijzigt. .Er is geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen laddertoets hoeft te worden uitgevoerd

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft geen gevolgen voor de rijks belangen zoals opgenomen in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018 en Omgevingsverordening Zeeland 2018

De provincie Zeeland wenst de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal te stellen. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren, het woonbeleid is hierop afgestemd. Gestreefd wordt naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De keuzes moeten worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken door, in dit geval, Walcheren. Het beleid is voor ontwikkelingen als hier beoogd dan ook niet gewijzigd, zodat ook het toekomstig provinciaal beleid niet aan de ontwikkeling in de weg staat.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft geen gevolgen voor de provinciale belangen zoals opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Veere 2025

De Structuurvisie gemeente Veere 2025 is vastgesteld op 13 september 2012 en geeft richting aan de keuzen die benodigd zijn om de bestaande kwaliteiten van de gemeente nog verder te ontwikkelen en nieuwe potenties te benutten.

De Structuurvisie gemeente Veere omschrijft Oostkapelle als volgt;

Oostkapelle behoort samen met Westkapelle en Koudekerke tot de grootste kernen van Veere (> 2.500 inwoners). Bepalend voor de identiteit van Oostkapelle is de ligging aan de bos- en duinrand met karakteristieke buitenplaatsen. De kern bestaat uit twee delen: het oude, van origine agrarische dorp, gelegen op een kruispunt van wegen en het recreatie- en woongebied ten noorden van de oude kern. De kerkring en de Dorpsstraat vormen het hart van het dorp. Oostkapelle is een bijzonder aantrekkelijk woonkern met een aantrekkelijk woonklimaat en een goed aanbod aan voorzieningen. In de toekomst blijft de Halve Maan een welzijns- en sportaccommodatie met een bovenlokale functie.

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 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.

Voor het middengebied wordt ingezet op 'open en kleinschalig'.

Het voorliggende plan past goed binnen het beleid. Er wordt een goede invulling gegeven aan een voormalige boomkwekerij, waarbij ook wordt aangesloten op de termen 'open en kleinschalig' welke passen bij het middengebied. Door hergebruik van de bestaande woning wordt aangesloten bij het behouden van een goede sociale woningvoorraad.

3.3.2 Duurzaamheidsplan gemeente Veere 2017-2020 (2 november 2016)

De gemeente Veere wil een duurzame gemeente zijn die uiterlijk in 2050 energieneutraal is. Het behalen van die ambitie vraagt om inspanningen van zowel gemeente als samenleving. De gemeente Veere zet in op het duurzaam ontwikkelen. Dat betekent dat de kwaliteit van leven nu geen al te grote druk mag leggen op de kwaliteit van leven in de toekomst. Energieneutraal houdt voor de gemeente Veere in dat in 2050 binnen de gemeentegrenzen minimaal evenveel energie opgewekt moet worden als dat er verbruikt wordt. De opgewekte energie moet afkomstig zijn van hernieuwbare bronnen. Het duurzaamheidsplan is een routekaart die aangeeft hoe de gemeente Veere zich wil ontwikkelen tot duurzame en energieneutrale gemeente.

Een onderdeel van het duurzaamheidsplan is de ambitie om de woningvoorraad te verduurzamen. Het verduurzamen bestaat zowel uit het beperken van het energieverbruik van woningen als uit het levensloopbestendig maken van woningen. In de voorliggende situatie wordt een nieuwe invulling gegeven aan een voormalige boomkwekerij. De bestaande woning wordt omgezet naar een woonbestemming. Dit heeft geen invloed op het duurzaamheidsplan van de gemeente.

Om de bevolking te beschermen tegen wateroverlast en om de kansen die water biedt in ontwikkelingsprocessen te benutten, zet het duurzaamheidsplan ook in op een verantwoord waterbeheer. Ruimtelijke inrichting speelt hierbij een belangrijke rol. De ruimte moet zodanig ingericht worden dat wateroverlast en -tekort voorkomen worden en effecten van wateroverlast mogen niet afgewenteld worden op naburige gebieden. Zie voor een toets hieraan paragraaf 4.12.

4. Ruimtelijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

4.1 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura-2000 gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogelen Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000- gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Naast de Natura-2000 gebieden zijn er ook de EHS-gebieden (ecologische hoofdstructuur) die worden beschermd. In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de EHS, hiervoor in de plaats komt het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De uitvoering van de gebiedsbescherming is een taak van de provincies. Provincies mogen naast het NNN ook beschermde gebieden aanwijzen.

De beoogde functiewijziging heeft geen effect op beschermde gebieden, omdat zowel in de bestaande als de toekomstige situatie sprake is van de aanwezigheid van een woning.

Er is geen sprake van een toename van stikstofemissie door een toename aan verkeersbewegingen of gebouwemissies. Derhalve zal er ook geen sprake zijn van extra stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000- gebieden.

4.1.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- 1 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- 2 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- 3 Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

Om de populatie van een te beschermen soort te behouden mag, in juridische termen, geen sprake zijn van 'een wezenlijke invloed op de soort'. Uiteraard wordt hier een negatieve invloed bedoeld. Of een (bouw)werk wezenlijke invloed uitoefent, hangt onder meer af van de lokale, regionale, landelijke en Europese stand van de soort. Hoe zeldzamer een soort is, hoe kwetsbaarder de

populatie. En omgekeerd: hoe algemener een soort voorkomt, des te beter kan de populatie tegen een ingreep met een negatieve invloed.

Daarnaast is het van belang of een soort kan uitwijken naar een nabijgelegen geschikt leefgebied dat ongemoeid wordt gelaten. Sommige soorten doen dat gemakkelijker dan andere. Zo is een kamsalamander bijzonder plaats getrouw, terwijl een bever zich gemakkelijk tientallen kilometers kan verplaatsen op zoek naar een nieuw leefgebied. Ook speelt mee of een ingreep tijdelijk is of permanent.

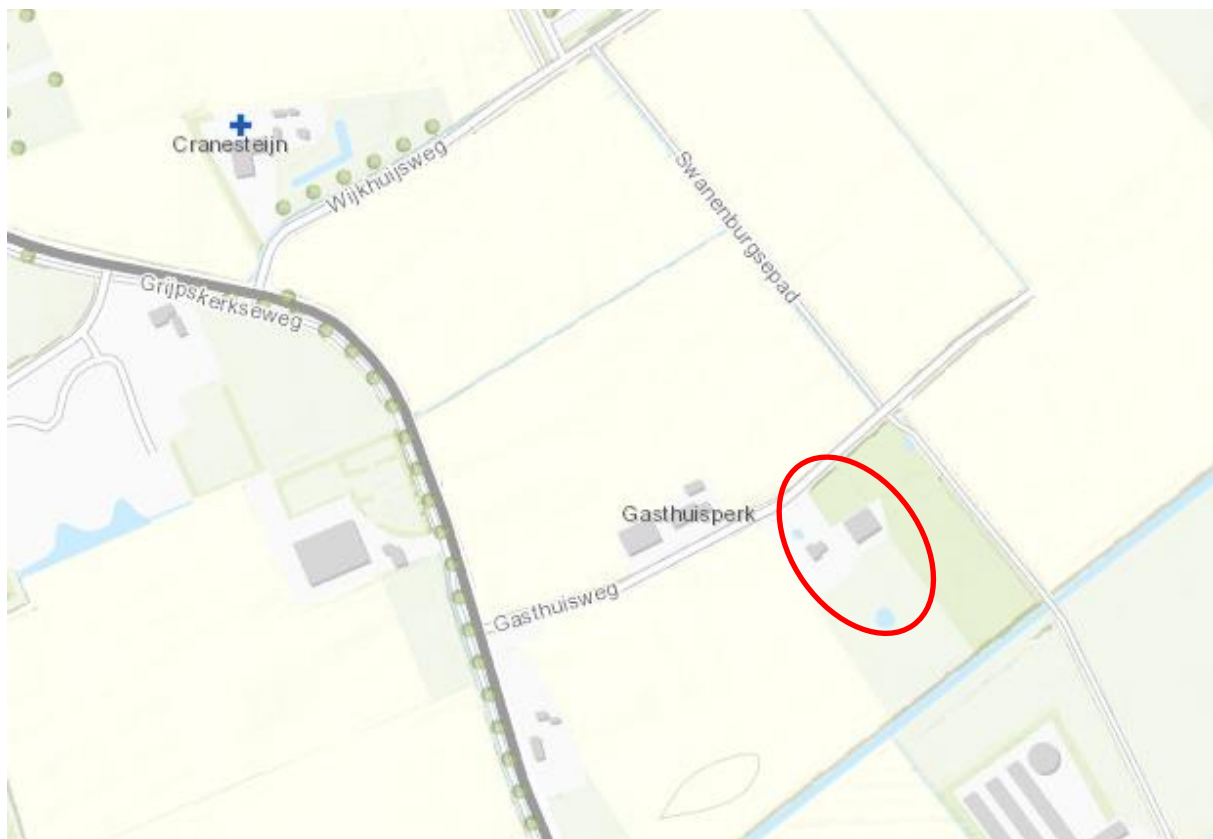
Er vinden geen ingrepen plaats die ten aanzien van de soortenbescherming een effect hebben. Er is voor het planvoornemen geen belemmering voor de soortenbescherming te verwachten.

4.2 Cultuurhistorie

Vanwege artikel 3.1.6, vijfde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in het besluitgebied, dus niet alleen van de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het kader van het planvoornemen.

De Rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor onderhavig plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied.

De cultuurhistorische waardevolle objecten zijn door de provincie aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart.



Figuur 5: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: Provincie Zeeland)

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden welke beschermd dienen te worden of welke door het planvoornemen geschaad worden.

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

4.3 Archeologie

De locatie kent de dubbelbestemming 'Waarde archeologie – 3'. Dit houdt in dat wanneer er bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld, er een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Ten aanzien van het aspect archeologie kan worden gemeld dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, omdat de bestaande woning als woning gebruikt gaat worden. Wel blijft de algemene meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988 van kracht.

4.4 Mobiliteit en parkeren

Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Gasthuisweg en verder via de Grijpskerkseweg.

Het verkeersaspect zal de beoogde functiewijziging niet in de weg staan, omdat er qua verkeersstroom weinig zal veranderen. Het personenvervoer zal nagenoeg gelijk blijven bij functiewijziging. Wat betreft parkeren kan geconcludeerd worden dat het terrein voldoende omvang heeft voor de opvang van de eigen parkeerbehoefte. Dit betekent dat het aspect verkeer en parkeren de beoogde functiewijziging niet zal belemmeren.

4.5 Technische infrastructuur

De woning is reeds aangesloten te worden op de reguliere nutsvoorzieningen. Hiermee vormt de technische infrastructuur geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.6 Bodem

Bij het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming dient de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toe te laten. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de planlocatie.

Bij aankoop van het perceel door initiatiefnemer zijn een aantal plaatsen aangetroffen waar asbestverontreiniging aanwezig was. Aan de voorzijde van de woning was een diepe verontreiniging aanwezig. Deze is volledig gesaneerd. Hiervan is een saneringsrapport afgegeven en dat rapport is bekend bij de gemeente. Aan de achterzijde was een oppervlakkige verontreiniging aanwezig. Deze verontreiniging was van een dusdanige, geringe, omvang dat hij feitelijk niet gesaneerd behoefde te worden. Op eigen initiatief is deze verontreiniging echter wel gesaneerd.

Ter plaatse van de woonbestemming hebben verder geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden en is geen sprake van een verdachte situatie. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er redelijkerwijs geen bezwaren tegen de voorgenomen functieverandering naar wonen. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.7 Verkeers- en industrielawaai

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen. Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Woonerven en 30 km/uur wegen hebben geen geluidzone die getoetst wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Het komt er op neer dat de onderzoeksplicht uit de Wgh (Wet geluidhinder) vervalt langs deze wegen. Op locatie geldt een maximale snelheid van 30 km/h. Hiermee vervalt de onderzoeksplicht.

In de buurt van het plangebied is geen geluid belastende functie. Ook zijn er weinig transportbewegingen omdat de Gasthuisweg doodlopend is. Dit betekent dat er aan de Gasthuisweg 2 weinig geluidsoverlast te verwachten is en daarom leidt dit niet tot een onaanvaardbaar akoestisch klimaat ter plaatse van de planlocatie.

4.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet

luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM_{10}). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: $40 \mu g/m^3$;
- Daggemiddelde concentratie: $50 \mu g/m^3$;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

Omdat sprake is van een bestaande woning, waarvan alleen de functie wijzigt, is toetsing aan het aspect luchtkwaliteit niet nodig.

Daarnaast is het van belang om te bepalen of de functiewijziging de luchtkwaliteit onevenredig verslechtert. Er is sprake van een bestaande woning, die van functie verandert. Als gevolg daarvan wordt de luchtkwaliteit ter plaatse niet negatief beïnvloed.

4.9 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij geeft het wettelijk kader inzake geurhinder in relatie tot veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Leidt een plan tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Belemmeringen

Op grond van artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, gelegen binnen de bebouwde kom, tenminste 100 meter te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet).

Binnen 50 meter vanaf de woning zijn geen veehouderijen gelegen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen zoals beschreven in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen. Op de volgende pagina is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Met een rode marker is het plangebied aangemerkt.



Figuur 6: Uitsnede risicokaart (www.risocokaart.nl)

Het dichtst bijgelegen object betreft een propaantank LPG-tankstation aan de Zwanenburgseweg 6 in Oostkapelle. Conform de risicokaart bedraagt de risicoafstand 25 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

4.10.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR10-6) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden door een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

4.10.2 Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan.

Doordat er planologisch gezien geen activiteiten plaats kunnen vinden waarbij de aanwezige populatie binnen het plangebied significant toeneemt, zal het groepsrisico daarom ook ongewijzigd blijven.

In de wijde omtrek van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

In de omgeving van Gasthuisweg 2 is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Tussen een akkerbouwbedrijf en een woning van derde geld een vaste afstandsmaat van 50 meter. Aan deze afstandsmaat kan ruimschoots voldaan worden.

Aan de zuidzijde van de locatie is een intensieve veehouderij gevestigd. De afstand tussen de initiatieflocatie en de intensieve veehouderij bedraagt circa 170 meter. Op een kortere afstand is reeds een woonbestemming aanwezig, waardoor de initiatieflocatie niet de beperkende factor zal gaan worden bij een eventuele uitbreiding van de intensieve veehouderij.

In de omgeving van de plangebieden bevinden zich, behalve de reeds genoemde agrarische bedrijven, verder geen bedrijven die van invloed zijn op de planontwikkeling.

4.12 Water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Het Nationaal Waterplan is in december 2009 vastgesteld. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voortkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeergebied etc. Het Rijksbeleid heeft geen gevolgen c.q. consequenties voor onderhavig plan.

In ruimtelijke plannen moet voldoende aandacht besteed worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afwegingen het creëren van maatwerk voorop.

Water moet bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een ontwikkeling ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening is daarom noodzakelijk.

Een plan dient een zogenaamde waterparagraaf te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

4.12.1 Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De veiligheid in het kader van de waterkering is niet in het geding
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het verhard oppervlak zal naar verwachting identiek blijven. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor waterbergingsmogelijkheden als zich in de toekomst problemen voordoen.
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen 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.	Er wordt gebruik gemaakt van een gescheiden stelsel.
Thema en water(beheer)doelstelling	
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	Verdroging: n.v.t. Er wordt geen grondwater onttrokken.

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit gaat door dit plan niet achteruit. De situatie blijft identiek.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	De situatie blijft identiek.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	n.v.t
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelds dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	n.v.t.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In het plangebied zijn geen natuurwaarden aanwezig.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	n.v.t. Onderhoud blijft op de oorspronkelijke wijze mogelijk.
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	n.v.t.
Wegen in beheer bij het waterschap	De ontwikkeling levert in dit kader geen belemmeringen op. Voor het onderdeel parkeren wordt u verwezen naar paragraaf 4.4.

5. Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Tevens wordt er een overeenkomst afgesloten in verband met de landschappelijke inpassing.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter voorbereiding op de procedure heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Per brief zijn de direct omwonenden geïnformeerd naar de beoogde ontwikkeling van de locatie en is hen gevraagd om te reageren als er vragen leefden of als men moeite heeft met de ontwikkeling. Er zijn geen reacties ontvangen. De brief is als bijlage aan het dossier toegevoegd.

5.3 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 20 mei gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging konden belanghebbenden een zienswijze indienen. Er heeft niemand gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijze in te dienen.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan wordt het plan in het kader van vooroverleg aangeboden aan de betrokken instanties. Vanuit de betrokken instanties zijn er geen reacties ontvangen.

6. Juridische toelichting

Dit plan betreft een wijzigingsplan van het bestemmingsplan en de daarop gebaseerde herzieningen. De laatste (3^e) herziening is vastgesteld op 24 februari 2021.

De ondernemers wensen de bestemming in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik. Om dit te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de agrarische bestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming met functieaanduiding specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf.

6.1 Regels

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor een woonbestemming. De planregels bevat een verwijzing naar de regels voor de bestemming 'Wonen met functieaanduiding specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' zoals vigerend is in het buitengebied.

Hiermee wordt aangesloten op het vigerend bestemmingsplan.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen met functieaanduiding specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' toegekend.