

# ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

## GEMEENTE VEERE

### Wijzigingsplan

**‘Vrouwenpolderseweg 36 te Serooskerke’**



ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN



Middelburg Kleverskerkseweg 49  
Postbus 29 4330 AA  
telefoon: +31 118 653737

Breda Ceresstraat 15e  
Postbus 2128 4800 CC  
telefoon: +31 76 5317444

email: [rdh@rdh.nl](mailto:rdh@rdh.nl)  
website: [www.rothuizen.eu](http://www.rothuizen.eu)

|                      |                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>gemeente</b>      | Veere                                                 |
| <b>titel</b>         | Wijzigingsplan 'Vrouwenpolderseweg 36 te Serooskerke' |
| <b>projectnummer</b> | GV4080                                                |
| <b>status</b>        | Definitief                                            |
| <b>datum</b>         | 14-07-21                                              |

## TOELICHTING

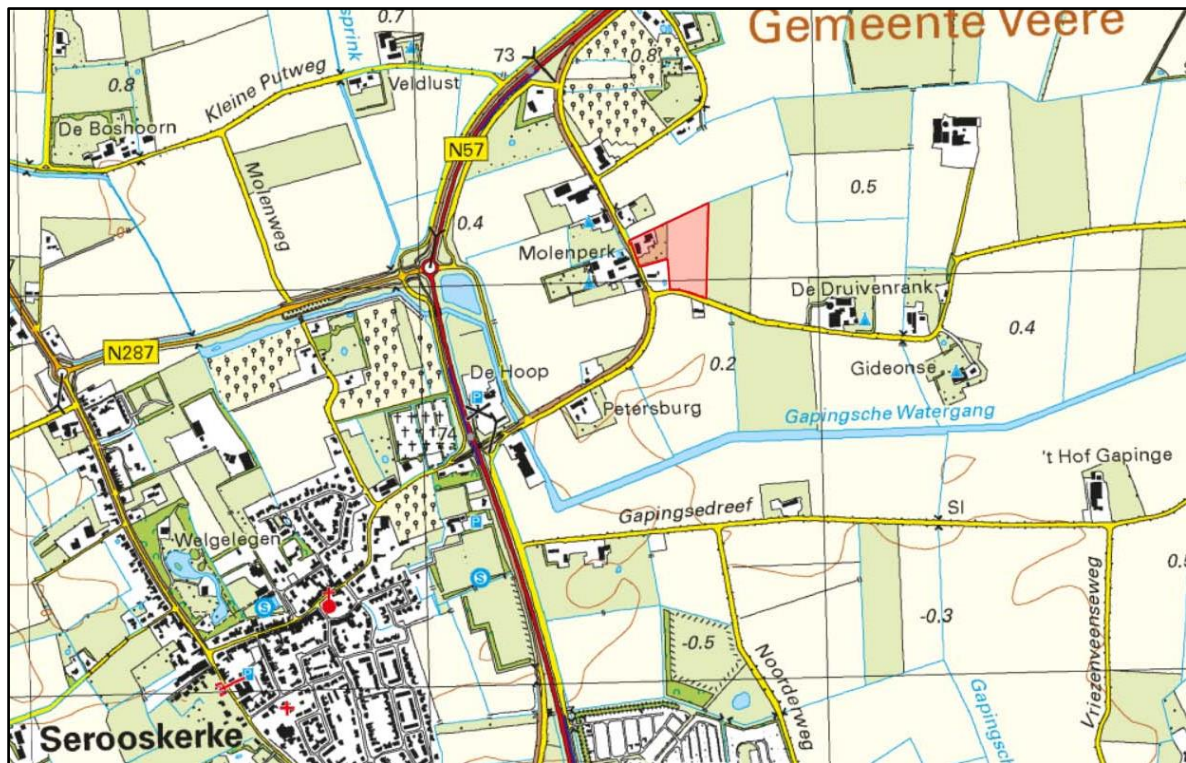
Behorende bij het wijzigingsplan 'Vrouwenpolderseweg 36 te Serooskerke'

## INHOUD

|      |                                         |    |
|------|-----------------------------------------|----|
| 1    | INLEIDING                               | 3  |
| 1.1  | Aanleiding                              | 3  |
| 1.2  | Vigerend bestemmingsplan                | 3  |
| 1.3  | Opbouw wijzigingsplan                   | 3  |
| 2    | PLANBESCHRIJVING                        | 5  |
| 2.1  | Bestaande situatie                      | 5  |
| 2.2  | Beoogde situatie                        | 6  |
| 3    | JURIDISCHE ASPECTEN                     | 9  |
| 3.1  | Toetsing beleidskaders                  | 9  |
| 3.2  | Provinciaal beleid                      | 9  |
| 3.3  | Toetsing regeling wijzigingsbevoegdheid | 10 |
| 3.4  | Conclusie                               | 11 |
| 4    | MILIEUASPECTEN EN TOETSINGSCRITERIA     | 12 |
| 4.1  | Geluidhinder                            | 12 |
| 4.2  | Milieuhinder                            | 12 |
| 4.3  | Bodemverontreiniging                    | 13 |
| 4.4  | Archeologie                             | 14 |
| 4.5  | Cultuurhistorie                         | 15 |
| 4.6  | Water                                   | 17 |
| 4.7  | Flora en fauna                          | 19 |
| 4.8  | Externe veiligheid                      | 20 |
| 4.9  | Luchtkwaliteit                          | 21 |
| 4.10 | Overige kabels en leidingen             | 22 |
| 5    | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID             | 23 |
| 5.1  | Economische uitvoerbaarheid             | 23 |
| 6    | PROCEDURELE ASPECTEN                    | 24 |

## BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek;
2. Bodemonderzoek;
3. Quickscan Flora en fauna;
4. Ontheffing van de provincie;
5. Natuurtoets.



Figuur 1: Ligging projectlocatie (rood gearceerd)



Figuur 2: Luchtfoto ontwikkelingslocatie (kadastraal perceel = rode lijn)

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Vrouwenpolderseweg 36 te Serooskerke is een agrarisch perceel gelegen. Op dit perceel zijn een woonhuis met schuren gelegen. Het agrarisch bedrijf is al enige tijd geleden gestopt en ook de voormalige mini-camping is niet meer actief en niet meer vergund. Initiatiefnemers beogen de bestaande opstallen te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen op het perceel op te richten.

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' met de daarop gebaseerde herzieningen. (De laatste herziening betreft de 4<sup>e</sup> herziening Buitengebied Veere vastgesteld op 11 november 2020). De onderhavige gronden zijn bestemd voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 3' en de gebiedsaanduidingen 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied', 'kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' en 'wro-zone - afwijking vergroten bouwvlak'.



Figuur 3: uitsnede verbeelding

In artikel 4.7.9 van het bestemmingsplan is het mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Met deze wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) kan de vigerende bestemming onder voorwaarden gewijzigd worden ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling.

De gemeente Veere is voornemens medewerking te verlenen met gebruikmaking van artikel 3.6 Wro. In dit wetsartikel is bepaald dat burgemeester en wethouders het vigerende bestemmingsplan binnen de bij het plan te bepalen grenzen kunnen wijzigen.

Het voorliggend document betreft het wijzigingsplan dat ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

## 1.3 Opbouw wijzigingsplan

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting en een verbeelding. Daarnaast zijn de regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' en de daarbij behorende

herzieningen onverkort van toepassing op het voorliggende wijzigingsplan. De verbeelding vormt het juridisch bindend gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het wijzigingsplan 'Vrouwenpolderseweg 36 te Serooskerke' weergegeven. Het plangebied is in hoofdstuk 2 beschreven. Een toelichting op het juridische deel van het wijzigingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 3. De beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het vigerende bestemmingsplan. Deze beleidskaders zijn grotendeels nog actueel, derhalve wordt volstaan met een korte afweging in dit hoofdstuk. Hoofdstuk 4 gaat met name in op de toetsing van de milieuaspecten. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 5 opgenomen. Hoofdstuk 6 betreft de planologische procedure.

## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie

Ten noordoosten van de kern Serooskerke, in het buitengebied, is aan de Vrouwenpolderseweg 36 een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie G, perceelnummer 2186 en kent een oppervlakte van 26.365 m<sup>2</sup>.

Aan weerszijden van het perceel zijn twee woonpercelen aanwezig. Aan de overzijde van de Vrouwenpolderseweg zijn nog een aantal agrarische bedrijven gesitueerd. De achterzijde van het perceel grenst aan landbouwgronden.

Het perceel zelf kan opgedeeld worden in twee delen. Enerzijds het gedeelte met daarop de voormalige opstallen behorende bij het agrarisch bedrijf, anderzijds landbouwgrond dat behoorde bij het agrarisch bedrijf. De voormalige landbouwgronden zijn tot en met 2018 nog als zodanig in gebruik geweest en hebben een eigen ontsluiting via de Kokerheulweg. Deze gronden behoren bij de voormalige bedrijfswoning en zullen in gebruik worden genomen als tuin. In paragraaf 2.2 wordt dit nader toegelicht.



Figuur 3: Foto's bestaande situatie

Het gedeelte van het perceel waarop de opstallen staan is circa 6.665 m<sup>2</sup> groot. Op dit gedeelte van het terrein was voorheen, naast het agrarisch bedrijf, ook een minicamping aanwezig. Ook deze mini-camping is niet meer actief en ook niet meer vergund. Het perceel kent twee ontsluitingen op de Vrouwenpolderseweg. Op dit moment bevindt zich op het perceel een woonhuis met een oppervlakte van circa 100m<sup>2</sup> en een inhoud van 325 m<sup>3</sup>. Direct aangrenzend aan de woning is een stenen landbouwschuur aanwezig met een oppervlakte van circa 190 m<sup>2</sup>. Daarnaast bevinden zich op het terrein nog een vrijstaande landbouwschuur en tevens nog diverse kleinere opstallen, waaronder o.a. een ouder type stacaravan, een toiletunit, een garage en een berging. Zowel het woonhuis en de opstallen verkeren in slechte staat van onderhoud. Op de grote stalen damwandloods ligt een asbesthoudend dak. Door sanering van deze bebouwing en nieuwbouw op deze locatie kan een grote kwaliteitsslag worden gemaakt. In figuur 3 zijn foto's van de bestaande situatie weergegeven.

## 2.2 Beoogde situatie

Vanwege de slechte staat van de huidige bebouwing zal alle bebouwing aanwezig op het perceel worden gesloopt. Beoogd wordt een nieuwe woning met bijgebouwen op te richten. Het hoofdgebouw zal centraal op het perceel worden gerealiseerd. De beide ontsluitingen van het perceel worden in stand gehouden. Aan de zuidzijde zal een vrijstaande garage worden gebouwd en aan de noordzijde een vrijstaand bijgebouw dat gebruikt zal worden als zomerwoning. Verder staan er op het onderstaande aanzicht (figuur 4) nog een aantal extra gebouwen ingetekend, deze zullen echter niet middels de voorliggende wijzigingsbevoegdheid worden gereguleerd. Hiervoor zal een aparte planologische procedure worden doorlopen.



Figuur 4: 3d aanzicht beoogde situatie

De oppervlakte van de te slopen bebouwing, exclusief woning, bedraagt zo'n 650 m<sup>2</sup>. De nieuw op te richten woning kent een inhoud van 750m<sup>3</sup>. De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. De oppervlakte van de aanbouw bedraagt 60 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van de garage 80 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van het tweede bijgebouw 60 m<sup>2</sup>. In totaal bedraagt de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 200 m<sup>2</sup> (zie figuur 5). De goot- en bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,3 respectievelijk 7 meter. In figuren 4 en 5 is de inrichting van het perceel weergegeven.

Daarnaast wordt het perceel groen ingepast in de omgeving. Zo maakt het bestaande groen op het kavel de kavelbreedte optisch smaller, hierdoor springt het hoofdgebouw er meer uit en zijn bijbehorende bouwwerken niet allemaal tegelijk zichtbaar. In de navolgende alinea wordt uitgebreider ingegaan op de landschappelijke inpassing van het perceel.



Figuur 5: inrichtingsschets beoogde situatie

#### Landschappelijke inpassing

Het perceel is onderdeel van een aaneenschakeling van meerdere woon- en agrarische kavels langs de Vrouwenpolderseweg en heeft een grootte van het huidige agrarisch bouwvlak. De zijdelingse afscheiding van het perceel bestaat uit een hogere opgaande beplanting welke voor dit gebied kenmerkend is. Centraal op het perceel bevindt zich het hoofdgebouw met aan de randen ondergeschikte bouwwerken. Het perceel kan grofweg in twee kenmerkende delen worden opgesplitst.

#### *Voortuin:*

Met een duidelijk groenstructuur wordt aan de wegkant van het perceel het hoofdgebouw met de zijbebouwing verbonden. Hierbij is er voor gekozen om de bestaande beplanting voornamelijk te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Door de bosschages aan de wegkant wordt het perceel optisch smaller en krijg het een groenere inpassing. Daarnaast is vanaf de weg gezien altijd het hoofdgebouw in het zicht, met op de achtergrond hoogstens één zijbebouwingsgebied.

#### *Achtertuint:*

Dit gebied is een relatief besloten gebied waar vooral geleefd wordt. Door het toepassen van (groene) scheiding parallel aan de weg, wordt een ruimtelijke scheiding gemaakt tussen de voortuin met een meer openbaar karakter en de achtertuin met een besloten karakter. De inrichting van de achtertuin bestaat uit een traditionele tuinrichting met planten, hagen, bosschages en (bestaande) bomen. Daarnaast is er ook ruimte voor tuinverharding en tuinrichtingen nabij de bebouwing. Het gros van dit deel biedt ruimte voor een moestuin, kleinschalige weides, hooiland en natuur. In dit gebied zal voor zover dit aansluit bij de ontwerpuitgangspunten van de bebouwing de bestaande beplanting behouden blijven. Er wordt ruimte gemaakt voor interessante zichtlijnen vanaf de bebouwing. Zie hiervoor ook figuur 6.



Figuur 6: landschappelijke inpassing/zichtlijnen

## 3 JURIDISCHE ASPECTEN

### 3.1 Toetsing beleidskaders

De beoogde ontwikkeling dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

In het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van Veere waarin de mogelijkheid van de woningen door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt is getoetst aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Dit beleid en de toetsing daaraan zijn voor het grootste deel nog steeds actueel. In de onderstaande alinea's wordt ingegaan op het geactualiseerde beleid.

#### Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is met ingang van 1 oktober 2012 opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

*'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat: *'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.* Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het onderhavige geval ziet niet op het toevoegen van een woning aan de woningbouwvoorraad. Er is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### Omgevingsplan Zeeland 2018

In het omgevingsplan en de verordening Ruimte, vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 21 september 2018, geeft de provincie haar beleidsvisie op de toekomst van Zeeland. Naast het centrale thema duurzame ontwikkeling zijn een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied sleutelbegrippen. Verder zet de provincie zich in voor het toekomstbestendig maken van het Zeeuwse voorzieningenstelsel. Boven gemeentelijke voorzieningen worden afgestemd met de desbetreffende regio. De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt daarmee 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.

Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de provincie. Gezien de ruimtelijke doelen, de klimaat en demografische opgave, de uitgangssituatie van de woningvoorraad en de toekomstverwachtingen, is woningbouwbeleid essentieel. Woningbouwprojecten, zeker de omvangrijke, hebben een gemeentegrensoverschrijdend impact. Er moet daarom op regionaal niveau gekozen worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de Zeeuwse burger. Deze keuzes worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken door de vijf Zeeuwse woningmarktregio's (De Bevelanden, Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen).

Na de vaststelling van het 'basis'bestemmingsplan voor het buitengebied van Veere in 2013 zijn vernieuwde woningbouwafspraken vastgesteld door de Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland. Daarin is vermeld dat bij elke ruimtelijke planprocedure een verwijzing volstaat naar de regionale woningmarktafspraken om een solide onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking te krijgen.

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling wordt er per saldo geen woning toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Veere. Het betreft immers de omvorming van een bedrijfswoning naar een particuliere woning. De ontwikkeling is derhalve passend in de regionale woningmarktafspraken.

#### Omgevingsverordening Zeeland 2018

Met de vaststelling van het Omgevingsplan Zeeland 2018 is ook de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld (21 september 2018). Slechts een select aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is geregeld in de verordening. Van gemeenten wordt een loyale bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het plan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe Omgevingsverordening zijn bijvoorbeeld bestaande natuur en ecologische hoofdstructuur, agrarische gebieden van ecologische betekenis, molenbiotopen, glastuinbouw en intensieve veehouderij.

Voor wat betreft dit plan zijn er geen regels uit de Omgevingsverordening van toepassing.

### **3.3 Toetsing regeling wijzigingsbevoegdheid**

De beoogde locatie valt, zoals reeds is aangegeven in de inleiding, binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' en de daarna vastgestelde herzieningen.

De gemeenteraad heeft aan de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' toegekend. Er is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.9) opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' met toepassing van artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro) te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

Aan deze voorwaarden kan worden voldaan. Zo is er één bedrijfswoning aanwezig welke zal worden gesloopt en er zal één particuliere woning voor in de plaats worden gebouwd. Het woningaantal in het plangebied neemt dan ook niet toe. Op dit moment is het mogelijk om een woning te realiseren met een inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Deze maat is als maximale maat aangehouden voor de nieuw te bouwen woning. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de relevante milieuaspecten. Uit dit hoofdstuk blijkt dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet

zal leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Het onderhavige plan betreft een wijzigingsplan. Middels het wijzigingsplan krijgt de beoogde ontwikkeling een juridische vertaling.

### **3.4 Conclusie**

Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk- en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners. Met de sloop van detonerende, vrijkomende agrarische bebouwing wordt verpaupering tegengegaan. Het geldende beleid biedt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Ook aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan opgenomen zijn wordt voldaan.

## 4 MILIEUASPECTEN EN TOETSINGSCRITERIA

### 4.1 Geluidhinder

#### Wettelijk kader

Bij een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg.

#### Onderzoek

De geluidsimmissie van een verkeersweg is afhankelijk van het aantal rijstroken en ook van de aard van de omgeving. Daarom heeft een geluidszone langs een weg niet één standaard-breedte. In art. 74 Wgh wordt de omvang van de zone voor de verschillende situaties aangegeven.

In de voorliggende situatie is de beoogde ontwikkeling gelegen binnen een afstand van 250 meter van een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 250 meter. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Door Greten Raadgevende Ingenieurs is op d.d. 4-5-2020 een Akoestisch onderzoek naar weg-verkeerslawaaï ten behoeve van de bouw van een woning aan de Vrouwenpolderseweg 36 te Serooskerke uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de zoneplichtige wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden niet wordt overschreden. Nader onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. Ook de gecumuleerd geluidbelasting geeft weer dat te allen tijde een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd voor de nieuw te realiseren woning.

Daarnaast zal het binnenniveau ook overal te allen tijde worden gerespecteerd, aangezien (conform het vigerende Bouwbesluit) de geluidwering van de nieuwe woningen minimaal 20 dB(A)5 dient te bedragen. Het volledige onderzoek is als bijlage 1 opgenomen.

#### Conclusie

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect geluidhinder voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt.

### 4.2 Milieuhinder

#### Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

#### *VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering*

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In

deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

#### Onderzoek

Op basis van de VNG-uitgave kan het plangebied worden gecategoriseerd als rustig buitengebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn zowel een aantal agrarische bedrijven met minicampings als een aantal burgerwoningen gelegen. De agrarische bedrijven zijn gelegen aan de Vrouwenpolderseweg 63 en 65. De burgerwoningen zijn gelegen aan de Vrouwenpolderseweg 59, 34 en 38.

Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, uitgave 2009, behoort een agrarisch bedrijf tot een categorie 3.1 bedrijf. Indien er alleen sprake is van een landbouwbedrijf geldt categorie 2. Tussen deze categorie bedrijven en woningen geldt een minimale afstand van 50 respectievelijk 30 meter. Voor een minicamping zijn de richtafstanden van de VNG-brochure niet van toepassing, omdat de minicamping geen zelfstandig recreatiebedrijf is, maar een nevenfunctie van het agrarisch bedrijf.

In de bestaande situatie is de huidige bedrijfswoning van het perceel Vrouwenpolderseweg 36 op circa 18 meter vanaf het meest nabijgelegen agrarische bouwvlak (Vrouwenpolderseweg 56) gesitueerd. De nieuw op te richten woning zal op circa 39 meter vanaf het meest nabijgelegen agrarische bouwvlak worden gerealiseerd.

De vigerende agrarische bestemming maakt het mogelijk om een grondgebonden agrarisch bedrijf te realiseren. Dit zou betekenen dat er een richtafstand geldt van 50 meter ten opzichte van omringende gevoelige bestemmingen zoals de woonbestemming. Op dit moment is er echter enkel een landbouwbedrijf aanwezig en door de ligging van het bedrijf is het ook niet meer mogelijk om dit bedrijf om te vormen tot een veehouderij. Zo grenst het agrarisch bedrijf gelegen aan de Vrouwenpolderseweg 63 op dit moment reeds aan de woonbestemming van de woning gelegen aan de Vrouwenpolderseweg nummer 59. Ook het woonperceel van de Vrouwenpolderseweg 34 is reeds op 15 meter afstand gelegen van het betreffende agrarische bedrijf. Eenzelfde soort scenario geldt voor het agrarisch bedrijf gelegen aan de Vrouwenpolderseweg 65.

Dit betekent dat beide agrarische bedrijven een richtafstand hebben van 30 meter. Aangezien de woning ter plaatse van de Vrouwenpolderseweg 36 op meer dan 30 meter afstand van de agrarische bouwvlakken wordt gebouwd zullen de bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Bovendien zal er ook rekening gehouden moeten te worden met de naast- en dichterbij gelegen woningen. Omdat de beoogde woning buiten de zone van 30 meter is gelegen gelden er vice versa ook geen belemmeringen voor de beoogde woning.

#### Conclusie

Er treden door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid geen feitelijke noch planologische belemmeringen voor de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven op.

### **4.3 Bodemverontreiniging**

#### **4.3.1 WETTELIJK KADER**

In de Woningwet (artikel 8, lid 2, sub c) is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

#### 4.3.2 ONDERZOEK

Ter plaatse van het plangebied zijn in totaal drie onderzoeken uitgevoerd, een verkennend bodemonderzoek, een aanvullend bodemonderzoek en een asbeste onderzoek. Allen zijn door het bedrijf Mitec Milieuadvies uitgevoerd tussen november 2018 en mei 2019. In de onderstaande alinea wordt kort ingegaan op de resultaten uit de onderzoeken. De volledig onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 2.

##### *Verkenkend onderzoek*

Uit het verkennend onderzoek blijkt dat er op een klein deel van de onderzoekslocatie eventueel een direct risico voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig is. Het verkennend onderzoek geeft aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek in verband met de boven de interventiewaarden aangetroffen gehalten lood en PAKtotaal. Mogelijk zijn de aangetroffen gehalten te relateren aan de in de betreffende boring met bijbehorende bodemlaag aanwezige sterke bijmenging met puin. Bij de gemeente Veere en de opdrachtgever is de herkomst van de locatie van het puin niet bekend. Conform de regelgeving moet een deel van de onderzoekslocatie derhalve als asbestverdacht worden aangemerkt.

##### *Asbestonderzoek*

Tijdens de inventarisatie zijn de een aantal asbesthoudende toepassingen waargenomen, waaronder beplating, golfplaten, dakgoten en een buis. De verwijdering van deze asbesthoudende toepassing kan niet zonder schade aan het asbesthoudende materiaal toe te brengen, hierdoor komt de sanering in Risicoklasse 2 en 2A. De sanering dient te geschieden door een daartoe gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Aanvullend onderzoek voorafgaand aan sloop of renovatie is dan ook noodzakelijk.

##### *Nader onderzoek*

Uit de resultaten blijkt van het nader onderzoek blijkt dat de verontreiniging kan worden beschouwd als een spot met een omvang van maximaal circa 12 m<sup>3</sup> (< 25 m<sup>3</sup>), waardoor geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek d.d. 26 november 2018, het asbest in grondonderzoek van Mos Milieu B.V. d.d. 14 mei 2019, en dit nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen eigendomsoverdracht van de locatie. Indien ten behoeve van bijvoorbeeld toekomstige bouwwerkzaamheden ter plaatse van boring 15 /boring 01 verontreinigde grond wordt ontgraven, dient deze grond te worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

#### 4.3.3 CONCLUSIE

Het aspect bodem is voldoende onderzocht en vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.4 Archeologie

#### 4.4.1 WETTELIJK KADER

##### *Erfgoedwet*

Per 1 juli 2016 is Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

#### *Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2016-2022*

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2016-2022' vastgesteld. Het beleid dat daarin is geformuleerd heeft tot doel de regeling in het bestemmingsplan eenvoudiger te maken en vooral meer op de praktijk toe te snijden. In het archeologiebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen AMK-gebieden (beschermde monumenten, historische plaatsen, vindplaatsen met vastgestelde begrenzingen op basis van onderzoek, vindplaatsen als puntlocaties op basis van (voornamelijk) vondstmeldingen) en de verwachtingsgebieden. Op basis hiervan zijn vier verschillende archeologische verwachtingszones onderscheiden.

#### 4.4.2 ONDERZOEK

In het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van Veere zijn de gronden behorende tot het plangebied bestemd voor 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze dubbelbestemming zijn de gronden, 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 m<sup>2</sup>;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De oppervlakte van de nieuw te bouwen woning bedraagt 190 m<sup>2</sup>. Daarnaast bedragen de oppervlaktes van de aanbouw 60 m<sup>2</sup>, de garage 80 m<sup>2</sup> en het tweede bijgebouw 60 m<sup>2</sup>. Daarmee komt de totale oppervlakte van de te realiseren nieuwbouw op 390 m<sup>2</sup>. Nu de totale oppervlakte van de nieuwe bebouwing de 500 m<sup>2</sup> niet overstijgt is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Verder verwijzen wij naar de figuren 4 en 5 zoals opgenomen in deze toelichting, waarop de inrichting van het perceel met bijbehorende bouwmassa in de nieuwe situatie is weergegeven. Verder zal de huidige dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' met de voorwaarden zoals hierboven genoemd na wijziging van het bestemmingsplan gehandhaafd blijven en in de regels worden geborgd. Bij het wijzigen van de bestemming zullen wel grondverzetwerkzaamheden plaatsvinden, doch deze werkzaamheden zullen de 500 m<sup>2</sup> niet overstijgen, dan wel bij een grotere oppervlakte van 500m<sup>2</sup> niet dieper dan 40 cm reiken. 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.

#### 4.4.3 CONCLUSIE

Het aspect archeologie is voldoende gewaarborgd en vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.5 Cultuurhistorie

#### 4.5.1 WETTELIJK KADER

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Bro. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige

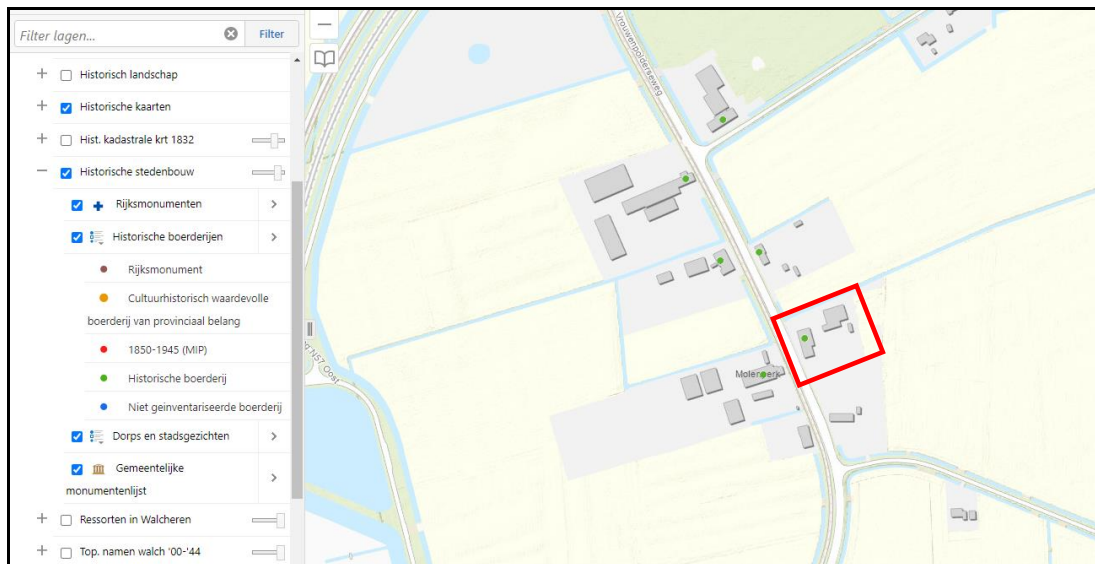
cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

#### *Structuurvisie Cultuurhistorie Gemeente Veere 2015*

In deze sectorale structuurvisie legt de gemeente vast wat de belangrijke cultuurhistorische aspecten binnen haar grondgebied zijn en hoe zij deze in de toekomst wil benutten. Alle elementen met een bepaalde waardering zijn op de waardenkaart behorende bij de structuurvisie weergegeven. Daarbij is naast de waardering tevens inzichtelijk gemaakt welke beleidsrichtingen van toepassing zijn.

#### 4.5.2 ONDERZOEK

Op basis van de Structuurvisie Cultuurhistorie Gemeente Veere 2015 en de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is de Vrouwenpolderseweg 36 aangeduid als een cultuurhistorisch waardevolle boerderij met een gemeentelijke status C en provinciale status B.



*Figuur 7 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, groene stip in het rode vierkant betreft de historische boerderij*

De boerderij wordt als volgt omschreven:

*De kern van deze boerderij wordt gevormd door een woonhuis met aangebouwde schuur uit het Interbellum. Daarnaast staat er nog een moderne schuur. De woning is aangetast door wijziging van de gevelindeling en plaatsing van een dakkapel. De schuur is redelijk authentiek, hoewel op het zadeldak de pannen vervangen zijn door platen met een pann patroon. De schuur heeft één dwarsdeel. In de voorgevel bevinden zich nog originele gietijzeren stalraampjes. Aan de achterzijde is een uitbouw onder een lessenaardak*

Op basis van de gemeentelijke 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.

In het voorliggende geval is vanwege de slechte staat van de bebouwing en de aanwezigheid van asbest noodzakelijk om de bebouwing te slopen. Daarnaast zijn er op basis van het provinciale beleid geen beperkingen of belemmeringen opgelegd aan een B-status.

#### 4.5.3 CONCLUSIE

De status van het plangebied vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.6 Water

#### 4.6.1 WETTELIJK KADER

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

##### Waterbeheerplan 2016 - 2021

De visie van waterschap Scheldestromen is: 'Doelmatig beheer van watersystemen en afvalwaterketen. Deze zijn robuust en toekomstbestendig ingericht'. De volgende doelen zijn daarbij gesteld: Het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied zijn in 2027 op orde, ook voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht.

#### 4.6.2 OVERLEG WATERBEHEERDER

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd tussen de gemeente en het Waterschap Scheldestromen. Het plan is inhoudelijk getoetst aan de volgende verschillende 'waterthema's':

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Veiligheid waterkeringen</i><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                                       | Het plan is niet gelegen nabij een waterkering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</i><br>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 in de bestaande situatie bedraagt circa 1.500 m <sup>2</sup> . In de nieuwe situatie bedraagt deze circa 1.430 m <sup>2</sup> . Compensatie is derhalve niet aan de orde.                                                                                                                                                                            |
| <b>Thema en water(beheer)doelstelling</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</i><br>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.                        | Ja, er is een rioolaansluiting aanwezig op het perceel. Deze is aangesloten op een pompemaal. Op deze bestaande riolering zal worden aangesloten. Initiatiefnemer verkend op dit moment de opties voor hergebruik van regenwater door bijvoorbeeld het in laten graven van een tank voor het doorspoelen van de toiletten of door het plaatsen van een of meer hydraloops. |
| <i>Grondwaterkwantiteit en verdroging</i><br>Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.                                                                                                                              | Het plangebied is niet gelegen in een infiltratiegebied. Er zal geen grondwater worden onttrokken.                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Grondwaterkwaliteit</i><br>Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.                                                                            | Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Oppervlaktewaterkwaliteit</i><br>Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren. | Er zullen niet uitlogende materialen worden gebruikt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Volksgezondheid</i><br>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                                     | Langs het plangebied is open water aanwezig (sloten). De aan de rand van het plangebied gelegen sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Indien extra berging nodig is zal deze ook zodanig worden aangelegd en onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Rekening wordt gehouden met de aanbevelingen veiligheid van oppervlaktewater, Stichting Consument en Veiligheid. |
| <i>Bodemdaling</i><br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                                            | De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Natte natuur</i><br>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                                                | Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Onderhoud oppervlaktewater</i><br>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.              | Rekening wordt gehouden met de regels van de Keur voor wat betreft de ruimte en bereikbaarheid voor onderhoudsstroken van de sloten grenzend aan het plangebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

*Andere belangen waterbeheer*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Relatie met eigendom waterbeheerder</i><br>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.                                                                                                                                                                                                                                                           | Er zijn geen objecten voor het waterbeheer in de omgeving van het plangebied aanwezig.                                                                                                                                                                        |
| <i>Wegen in beheer bij het waterschap</i><br>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?<br>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.<br>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?<br>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?<br>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)). | Nee, van bedrijfsmatig gebruik naar woongebruik.<br><br>Via bestaande wegen en ontsluitingen.<br><br>Nee, bestaande uitritten worden gebruikt.<br>Ja, zie figuur 4<br><br>Ja de bestaande bebouwing wordt gesloopt, de nieuwbouw is buiten deze zone gelegen. |

## 4.6.3 CONCLUSIE

De waterparagraaf is voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft daarop aangegeven akkoord te zijn met de waterparagraaf. Daarnaast is er al contact geweest tussen de initiatiefnemer en de opzichter Waterbeheer in het gebied over o.a. het aanbrengen van beplanting e.d.

## 4.7 Flora en fauna

### 4.7.1 WETTELIJK KADER

#### Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europees-rechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. De Wet natuurbescherming kent twee soorten bescherming, namelijk: gebiedsbescherming en soortenbescherming:

#### *Gebiedsbescherming*

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

#### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

Bij de uitvoering nieuwbouwprojecten moet rekening worden gehouden met 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.

### 4.7.2 ONDERZOEK

#### Quickscan Natuurwetgeving

Door Adviesbureau Wieland is een Quickscan Natuurwetgeving 'Vrouwenpolderseweg 36 Serooskerke' uitgevoerd op 29 april 2020. Uit deze Quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Bij de uitvoering van dit project dient rekening gehouden te worden met soorten die beschermd zijn in het kader van de wet Natuurbescherming. Dit betreft broedende vogels en vleermuizen.
- Broedende vogels zijn beschermd en mogen niet verstoord worden. Het wordt aanbevolen om te slopen (en beplanting te kappen) buiten de broedperiode. Een gunstige periode voor deze werkzaamheden is tussen 16 juli en 14 maart.
- Een deel van de bebouwing wordt gebruikt door soorten waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is. Dit betreft de Kerkuil. Deze jaagt in de oude schuur (object 2). De betreffende schuur is geen essentieel onderdeel van het functionele leefgebied. Uit een nader onderzoek is gebleken dat de Huismus niet broedt in de te slopen bebouwing.
- In de oude schuur (object 2) en woonhuis (object 3) zijn potentiële dagverblijven voor vleermuizen. Een nader onderzoek conform het vleermuisprotocol 2017 is noodzakelijk om te bepalen of vleermuizen hier daadwerkelijk gebruik van maken en wat de eventuele functie van de bebouwing is.
- In de nieuwbouw kunnen voorzieningen aangebracht worden die geschikt zijn als broedlocatie voor vogels of dagverblijf voor vleermuizen.
- Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van gebieden die opgenomen zijn in het Natuurnetwerk Zeeland.

De volledige Quickscan is opgenomen in bijlage 3.

### Onderzoek aanwezigheid beschermde soorten in te slopen bebouwing Vrouwenpolderseweg 36 te Serooskerke

Naar aanleiding van de bovenstaande Quicksan Natuurwetgeving is door Adviesbureau Wierland nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten in de te slopen bebouwing. De volgende conclusies en adviezen worden in de rapportage weergegeven:

- Tijdens de veldonderzoeken zijn geen broedende huismussen vastgesteld. Wel werd vastgesteld dat huismussen foerageren op het erf en dekking zoeken in de beplanting. De beplanting blijft gehandhaafd en de foerageermogelijkheden blijven gehandhaafd.
- In het plangebied zijn 2 dagverblijven vastgesteld van de gewone dwergvleermuis. Eén dagverblijf is in een te slopen schuur (schuur 1 op figuur 2). Deze verblijfplaats zal verloren gaan met de geplande werkzaamheden. Het andere dagverblijf is in een opgehangen vleermuiskast.
- Er is één paarverblijf vastgesteld van de ruige dwergvleermuis. Deze is een boomholte in de singelbeplanting. Hier vinden geen maatregelen plaats en de geplande maatregelen hebben ook geen effect op dit paarverblijf.
- Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de kerkuil jaagt op het erf. Deze functie wordt niet aangetast door de voorgenomen maatregelen. Er zijn geen andere soorten vastgesteld waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is.

In de rapportage zijn verder adviezen opgenomen vanwege de aanwezigheid van dagverblijven van de gewone dwergvleermuis voor, tijdens en na de sloop. In bijlage 3 is de volledige rapportage opgenomen. Naar aanleiding van het nader onderzoek is er in verband met de aanwezigheid van verblijfplaatsen van de dwergvleermuis ontheffing aangevraagd bij de provincie Zeeland. Deze ontheffing is vervolgens verleend, welke als bijlage 4 aan deze toelichting is gehecht.

### Stikstofdepositie

Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Daarbij speelt de huidige staat van stikstofbelasting een belangrijke rol.

Door Van Kerkhoff Maatwerk in RO is op 8 juli 2021 een Ecologische rapportage opgesteld. Uit deze rapportage blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Daarmee is met zekerheid te stellen dat er geen sprake kan zijn van een significant negatief effect op een Natura 2000-gebied. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is derhalve niet nodig. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 5.

#### 4.7.3 CONCLUSIE

Met inachtneming van de adviezen uit de Quicksan Natuurwetgeving en het nader onderzoek kan het project wordt gerealiseerd.

## 4.8 Externe veiligheid

### 4.8.1 WETTELIJK KADER

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Twee begrippen staan in dit beleidsveld van de externe veiligheid centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

#### *Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes*

Per 1 april 2015 zijn de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In de wet is het Basisnet juridisch verankerd. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiermee wordt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) beoogt om duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten en de daarbij behorende maximale omvang van de risico's die dat transport mag veroorzaken.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Regeling externe veiligheid buisleidingen*

Op het transport van gevaarlijke stoffen door buisleiding is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Het Bevb bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat algemene voorschriften waaraan een exploitant van een buisleiding dient te voldoen. Het tweede deel bevat de instructieregels die bij het opstellen van een bestemmingsplan in acht moeten worden genomen. De contour van het PR met een kans van  $10^{-6}$  per jaar geldt op grond van het Bevb als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het GR moet op grond van het Bevb worden bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen die zijn gelegen in het invloedsgebied van de betreffende buisleiding.

#### 4.8.2 ONDERZOEK

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water (mobiele risicobronnen).

Daarbij worden er binnen het plangebied ook geen nieuwe risicobronnen gerealiseerd.

#### 4.8.3 CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor de realisatie van het bouwplan.

### 4.9 Luchtkwaliteit

#### 4.9.1 WETTELIJK KADER

##### *Wet luchtkwaliteit*

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ) de belangrijkste stoffen. Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als tenminste aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

#### 4.9.2 ONDERZOEK

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouw-inrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In het voorliggende plan wordt uitgegaan van de sloop van een agrarisch bedrijf en de bouw van 1 nieuwe woning. Op basis van deze getallen kan gesteld worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

#### 4.9.3 CONCLUSIE

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen.

### 4.10 Overige kabels en leidingen

#### 4.10.1 WETTELIJK KADER

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.<sup>1</sup>

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.<sup>2</sup>

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

#### 4.10.2 ONDERZOEK EN CONCLUSIE

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarvoor het nodig is de zone daarvan planologisch te regelen in het bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

## 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

#### **Kostenverhaal**

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

Er is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst is zowel de planschade als de realisatie van de landschappelijke inpassing en de instandhouding daarvan vastgelegd.

#### **Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen.

## 6 PROCEDURELE ASPECTEN

### **Maatschappelijke toetsing**

In artikel 3.9a, lid 1 Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijziging afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschiedt en dat het ontwerp besluit met de daarbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Het ontwerp besluit en bijbehorende stukken (wijzigingsplan en onderliggende onderzoeken) hebben voor een periode van 6 weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen en zijn gedurende deze periode op de gemeentelijke website geplaatst. Belanghebbenden werden in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen bij de gemeente inbrengen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

### **Vooroverleg**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, alsmede met Rijks- en Provinciale diensten etc. In dat kader is het plan voorgelegd aan:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

De provincie heeft op het plan een reactie, doch geen formele zienswijze op het wijzigingsplan ingediend. De reactie is in de toelichting verwerkt, doch heeft niet tot inhoudelijke wijzigingen geleid.