
BUITENGEBIED VEERE

VROUWENPOLDERSEWEG 46-48

Veere

23 december 2022

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 23 december 2022
KENMERK NL.IMRO.0717.0100OVVrouw46Vrp-0001

PROJECT Buitengebied Veere – Vrouwenpolderseweg 46-48
PROJECTLEIDER [REDACTED]

OPDRACHTGEVER Gemeente Veere
PROJECTNUMMER 20190855

AUTEUR [REDACTED]
STATUS Vastgesteld



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding	
1.2.	Ligging projectgebied	
1.3.	Geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'	
1.4.	Leeswijzer	
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het project	13
2.1.	Huidige situatie	
2.2.	Toekomstige situatie	
2.3.	Voorstel bestemmingsregeling	
Hoofdstuk 3	Beleidskader	19
3.1.	Rijksbeleid	
3.2.	Provinciaal beleid	
3.3.	Gemeentelijk beleid	
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten verplaatsen woning	23
4.1.	Stedenbouwkundige inpassing nieuwe woning	
4.2.	Bedrijven- en milieuzonering	
4.3.	Niet-gesprongen explosieven	
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	
4.5.	Ecologie	
4.6.	Geluid	
4.7.	Verkeer en parkeren	
4.8.	Afstand tot N57	
4.9.	Luchtkwaliteit	
4.10.	Bodemkwaliteit	
4.11.	Water	
4.12.	Kabels en leidingen	
4.13.	Duurzaamheid	
4.14.	Externe veiligheid	
4.15.	Vormvrije mer-beoordeling	

Hoofdstuk 5**Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid****39**

- 5.1. Economische uitvoerbaarheid
- 5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

- Bijlage 1** **Locatiestudie herbouw woning Vrouwenpolderseweg 46**
- Bijlage 2** **Bepantingsplan**
- Bijlage 3** **Voorstel verwerking initiatief in het bestemmingsplan**
- Bijlage 4** **Stikstofberekening aanlegfase**
- Bijlage 5** **Quickscan flora en fauna**
- Bijlage 6** **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 7** **Verkennend bodemonderzoek Vrouwenpolderseweg 46**
- Bijlage 8** **Aanmeldformulier watertoets**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

RHO ADVISEURS



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor het perceel aan de Vrouwenpolderseweg 46 in Vrouwenpolder is de wens om de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning (inclusief aanbouw) te slopen en een nieuwe, grotere burgerwoning terug te bouwen. De nieuwe woning wordt daarbij op een meer zuidelijke locatie gebouwd ten opzichte van de huidige woning en (verder van de N57 af).

De beoogde ontwikkeling is echter niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Daarin heeft het betreffende adres nog een agrarische bestemming, terwijl het huidige gebruik wonen is. Dat betekent dat de bestemming dient te worden gewijzigd naar de bestemming Wonen. De gemeente Veere heeft aangegeven mee te willen werken aan het project. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt het plan meegenomen in de 6^e partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' die wordt voorbereid. Het is de bedoeling om deze ruimtelijke onderbouwing daarin te verwerken.

Voor een goede onderlinge afstemming wordt het naastgelegen perceel, Vrouwenpolderseweg 48, in deze ruimtelijke onderbouwing meegenomen. Dat gedeelte heeft nu nog een agrarische bestemming maar zal in de partiële herziening van het bestemmingsplan ook een woonbestemming moeten krijgen.

1.2. Ligging projectgebied

Het projectgebied omvat aldus de percelen Vrouwenpolderseweg 46 (geheel) en 48 (gedeeltelijk), in die zin dat het projectgebied de agrarische bouwvlakken van beide adressen beslaat. Het projectgebied bevat de kadastrale percelen VRE00-G-2204, VRE00-G-2450, VRE00-G-2451, VRE00-G-2822, VRE00-G-2201, VRE00-G-3106 en (deels) VRE00-G-3105. Beide percelen liggen aan de parallelweg van de rijksweg N57, op korte afstand van het dorp Vrouwenpolder. Zowel de N57 als de parallelwegen aan weerszijden hebben de naam Vrouwenpolderseweg. Aan de westzijde van het perceel Vrouwenpolderseweg 46 ligt het zo genoemde 'Landgoed 't Vierendeel'. Tot ongeveer 2005/2007 was hier een hoveniersbedrijf gevestigd. Sindsdien is het een minicamping in een parkachtige setting. De gronden aan de zuid- en oostzijde behoren tot het open agrarisch buitengebied en zijn in gebruik voor akkerbouw.

In figuur 1.1 zijn de ligging van de percelen weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging Vrouwenpolderseweg 46 (rood omlijnd) en 48 (geel omlijnd) (foto: Google Maps)

1.3. Geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'. Het bestemmingsplan bestaat uit een basisplan (vastgesteld 30 mei 2013) en 4 partiële herzieningen daarvan. Daarnaast is een ontwerp van een 5^{de} partiële herziening gepubliceerd.

- De 1^{ste} herziening is een reparatieherziening die is opgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op het basisplan. In die uitspraak is onder andere geoordeeld dat een aantal van de bestaande kleinschalige kampeerterreinen niet voldoet aan de voorwaarde dat de aan het bouwvlak aansluitende gronden, die deel uitmaken van het agrarisch bedrijf, een oppervlakte (moeten) hebben van minimaal 4 hectare. In de herziening is vastgelegd dat bestaande kleinschalige kampeerterreinen niet aan deze voorwaarde hoeven te voldoen. Voor de nu beoogde omzetting van de agrarische bestemming in de bestemming Wonen is de herziening niet relevant. De huidige kleinschalige kampeerterreinen (minicampings) mogen worden voortgezet.
- In de 2^{de} herziening (vastgesteld 20 april 2017) is een regeling opgenomen (artikel 35 lid 35.2) waarmee voldoende parkeergelegenheid moet zijn gegarandeerd. Hoewel er op dit punt niets verandert, wordt in paragraaf 4.7 ingegaan op het parkeren en geconcludeerd dat aan de parkeereis wordt voldaan.
- In de 3^{de} herziening (vastgesteld 9 november 2017) is de NED regeling aangepast. In het basisplan was het geformuleerd als een afwijking van de bouwregels, in de 3^{de} herziening als een afwijking van de gebruiksregels. In die herziening zijn de voorwaarden ook enigszins aangepast.
- In de 4^{de} herziening (vastgesteld 11 november 2020) zijn de regels en verbeelding op onderdelen aangepast. De NED-regeling is aangevuld met de eis dat de NED uitsluitend is toegestaan indien een (bedrijfs)woning op het betreffende bouwvlak aanwezig is en in gebruik is en van waaruit de permanente bewoner van die woning de dagelijkse exploitatie van en toezicht op de NED uitoefent.

Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Veere een voorbereidingsbesluit genomen om de planologische mogelijkheid voor het realiseren van recreatie-appartementen in het kader van de regeling voor Nieuwe Economische Dragers binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Veere te blokkeren. Met het voorbereidingsbesluit wordt aangekondigd dat voor dit onderwerp een bestemmingsplan wordt voorbereid.

Met de 5e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Veere wordt daarin voorzien.

Hierna wordt ingegaan op de regeling in het basisplan.

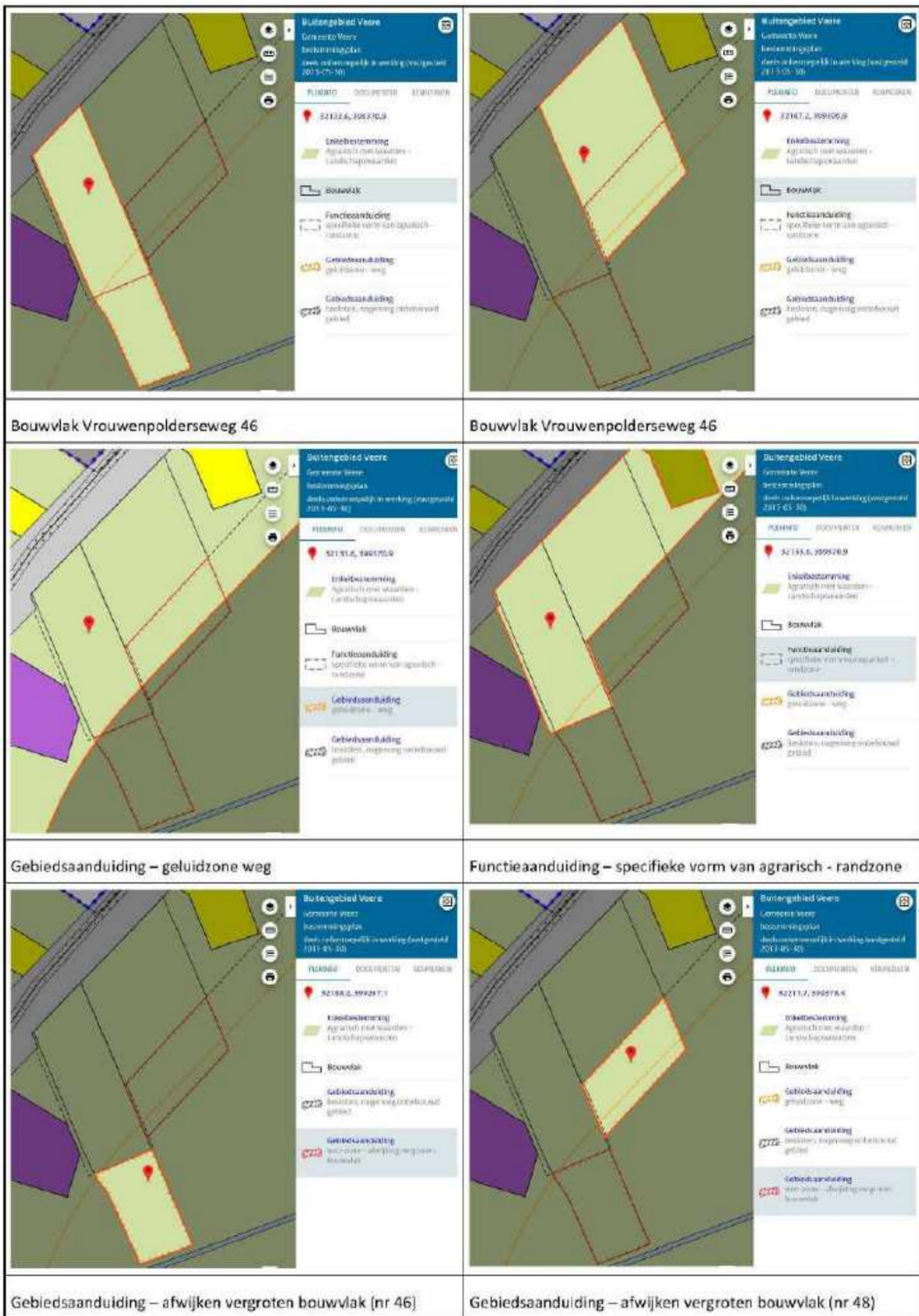
Beide percelen hebben hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', Afgaande op de regeling in het ontwerp van de 5^{de} herziening mogen de gronden met deze bestemming worden gebruikt voor:

- grondgebonden agrarische bedrijven; met - onder voorwaarden - verschillende neventakken en diverse voorzieningen,
- het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschapswaarden, natuurwaarden en/of cultuurhistorische waarden;

Het in gebruik nemen van de bestaande (voormalige) bedrijfswoningen als burgerwoning en/of het slopen van de bestaande woning en herbouw als burgerwoning (waarbij de woning wat wordt verplaatst) is niet toegestaan.

Daarnaast gelden voor (delen van) beide percelen verschillende aanduidingen die zijn weergegeven in figuur 1.2. Het betreft de aanduidingen 'bouwvlak', 'geluidzone - weg', 'specifieke vorm van agrarisch - randzone'.

- De aanduiding 'bouwvlak' regelt waarbinnen de gebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Het gaat om grote bouwvlakken waarbinnen de situering van bouwwerken, waaronder de bedrijfswoning, in grote mate is vrijgelaten. Binnen het bouwvlak bedraagt de goot- en bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 8 meter respectievelijk 12 meter en de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 750 m³.
- Met de aanduiding geluidzone-weg wordt eigenlijk niet veel geregeld. Geluidgevoelige objecten, zoals woningen, maar ook gebouwen voor verblijfsrecreatie, recreatiewoningen en kampeermiddelen, mogen worden gebouwd binnen de aangeduide geluidzones, mits de onderliggende bestemmingen dit mogelijk maken.
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, herstel en/of versterking van het karakter van het gebied als agrarische randzone, het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of bufferfunctie ten opzichte van een aangrenzende bestemming natuurgebied. De aanduiding is van belang voor de toepassing van verschillende afwijkingsbevoegdheden van de bouwregels en van wijzigingsbevoegdheden. Voor het aanpassen van de agrarisch bestemming in Wonen is de aanduiding niet van belang.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Veere, basisplan 2013 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarboven geldt de gebiedsaanduiding 'besloten - nagenoeg onbebouwd gebied'. Deze aanduiding is voor de aan de orde zijnde gewenste bestemmingsverandering niet relevant.

Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'waarborgzone'. Gebouwen mogen niet worden gebouwd binnen een afstand van 40 meter van beide zijden van rijks- of provinciale wegen met een gebiedsontsluitende functie gemeten vanaf de as van de dichtstbij gelegen hoofdrijbaan.

Op beide percelen is een minicamping aanwezig. In het bestemmingsplan zijn minicampings binnen de huidige bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden en de toekomstige bestemming Wonen of voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' (verbeelding en regels) of aangemerkt als een bestaand kleinschalig kampeerterrein (alleen regels). Het verschil in regeling houdt verband met de oppervlakte (zie ook de hiervoor opgenomen toelichting op de 1^{ste} herziening).



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Veere, 3^{de} herziening 2017 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de regels van beide bestemmingen (lid 4.2.5 en lid 21.2.4) is bepaald:

- hoeveel (permanente) standplaatsen op de minicamping aanwezig mogen zijn;
- zijn maximum maatvoeringen voor bouwwerken opgenomen;
- dat de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' minimaal 50 meter moet bedragen.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in Hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In Hoofdstuk 3 wordt de beoogde verplaatsing van de woning Vrouwenpolderseweg 46 getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In Hoofdstuk 4 wordt de verplaatsing van de woning getoetst aan de diverse omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project

2.1. Huidige situatie

Vrouwenpolderseweg 46

Dit perceel is circa 245 tot 270 meter diep en circa 65 meter breed en ligt enigszins schuin op de Vrouwenpolderseweg. Op het perceel zijn een bedrijfsgebouw en een voormalige bedrijfswoning aanwezig. De gebouwen zijn met elkaar verbonden door een lage aanbouw. De voorgevel van de woning staat circa 12 meter uit de voorste perceelsgrens. De voorgevel van het bedrijfsgebouw ligt een kleine 2 meter daarachter. De woning is gebouwd in 2 bouwlagen met daarop een kap en dateert uit 1961. Woontechnisch is de woning sterk verouderd; de woning voldoet niet aan de hedendaagse woonwensen en eisen ten aanzien van energiezuinigheid.

Op circa 15 tot 20 meter achter het bedrijfsgebouw eindigt het erf bij de bebouwing. Het gedeelte daarachter is agrarisch in gebruik (wordt verhuurd aan een agrariër) en een strook langs het perceel Vrouwenpolderseweg 48 is in gebruik als kleinschalig kampeerterrein (minicamping De Groene Strook). Langs de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen is afschermdende beplanting aanwezig. Voor een deel ligt deze op het perceel zelf en voor het overige op de aangrenzende percelen. Afbeeldingen van de huidige situatie zijn te zien in de figuren 2.1. tot en met 2.3.



Figuur 2.1: Huidige situatie



Figuur 2.2: Huidige situatie; camping de Groene Strook



Figuur 2.3 Aanwezige beplanting en bebouwing en kadastrale percelen (Infraroodfoto: provincie Zeeland)

Vrouwenpolderseweg 48

Het perceel is het huiskavel van een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische activiteiten zijn enige tijd geleden beëindigd. De al lang aanwezige minicamping is nog volop in gebruik. De bebouwing op dit perceel bestaat uit een voormalig agrarisch gebouw die tegen de voormalige bedrijfswoning is gebouwd en een kleiner losstaand gebouw aan de noordzijde daarvan dat wordt gebruikt voor de stalling van enkele paarden. Het geheel is goed landschappelijk ingepast (zie foto in figuur 2.3).

In figuur 2.4 is het aanzicht van Vrouwenpolderseweg 48 te zien.



Figuur 2.4: Huidige situatie Vrouwenpolderseweg 48

2.2. Toekomstige situatie

De nieuwe eigenaar van het perceel Vrouwenpolderseweg 46 wenst de bestaande bedrijfswoning met aanbouw te slopen en in plaats daarvan een nieuwe burgerwoning te bouwen. De nieuwe woning wordt op een grotere afstand van de N57 gebouwd ten opzichte van de huidige woning, achter de rooilijn van de bestaande schuur. Voor de realisatie van deze woning is nog geen uitgewerkt bouwplan beschikbaar. Wel is een locatiestudie opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 1. De beoogde woning betreft een levensloopbestendige woning. Daarbij zal op de begane grond van de woning een volwaardig woonprogramma worden gerealiseerd. In de toekomstige situatie in de bestemming Wonen is de woning het hoofdgebouw op het perceel. De bestemmingsregels bepalen dat de woning dan als functioneel belangrijkste gebouw op het perceel voor de schuur dient te worden gepositioneerd. Met een goede positionering van de woning en voldoende aandacht voor de beeldkwaliteit, kan de gemeente instemmen met deze positionering van de woning. Een groot voordeel is dat de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai op de N57 op de gevel van de woning lager is dan wanneer de woning verder naar voren zou worden gebouwd.

Als de woning wordt herbouwd op de nieuwe locatie, dan zal een nieuwe afweging moeten worden gemaakt, waarin wegverkeerslawaai afkomstig van de hoofdrijbaan van de N57 en van de parallelwegen en milieuzonering ten opzichte van andere niet-woonfuncties moeten worden meegenomen. In hoofdstuk 4 is deze afweging opgenomen. De bedoeling is dat in het bestemmingsplan waarin deze ontwikkeling wordt verwerkt, de nieuwe locatie mogelijk maakt.

De nieuwe woning zal net als de huidige woning worden gebouwd in 2 lagen met een kap. Het voormalige agrarische hoofdgebouw wordt gehandhaafd en zal in gebruik worden genomen voor de stalling van materieel voor het beheer en onderhoud van het perceel, waaronder de minicamping. De schuur zal gebruikt worden ten behoeve van de woonfunctie en de minicamping op het perceel.

2.3. Voorstel bestemmingsregeling

Met de gemeente is afgesproken dat de gewenste bestemmingswijziging wordt verwerkt in de 6^{de} partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Veere. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt daarin als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. Voor een goede planologisch vertaling van de bestemmingswijziging is een concept verbeelding vervaardigd, die is opgenomen in bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Aangezien beide percelen het agrarisch bedrijf inmiddels hebben beëindigd, wordt de bestemming gewijzigd in Wonen, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. Alleen de huiskavels waarop de huidige gebouwen staan, met de bijbehorende tuinen en erven, worden bestemd voor Wonen. Voor de aansluitende gronden met de bestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden die in het bestemmingsplan Buitengebied zijn voorzien van een agrarisch bouwvlak vervalt het bouwvlak en de gebiedsaanduiding 'Wro-zone afwijking vergroten bouwvlak'. Daarmee wordt de bestemming Wonen verkleind ten opzichte van de geldende agrarische bouwvlakken.

Beide bestemmingsvlakken met de bestemming Wonen worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen'. Daarmee worden beide bestaande minicampings planologisch geregeld. De functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' op de gronden die bestemd blijven als 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' vervalt. In de regels van de bestemming Wonen is bepaald dat minicampings ook op aangrenzende gronden zijn toegestaan. Daarmee hoeft geen aanduiding voor de minicampings opgenomen te worden op de agrarische gronden. Als dat wel zou worden gedaan, zouden per minicamping twee aanduidingsvlakken gelden, zowel binnen de bestemming Wonen als binnen de agrarische bestemming.

Overeenkomstig de systematiek van het geldende bestemmingsplan zullen de locaties van de gebouwen, waaronder de woningen, niet exact worden vastgelegd. Deze kunnen vrijelijk binnen de woonbestemming worden gesitueerd. Wel zullen de bouwvlakken zodanig worden vormgegeven dat wordt voldaan aan bepaalde randvoorwaarden. Zo zal de voorste grens van het bouwvlak worden afgestemd op de bestaande voorgevels van de woningen. Dichter bouwen van de woning op de N57 en de parallelweg is uit oogpunt van wegverkeerslawaai en de eisen die Wet geluidhinder daaromtrent stelt, niet gewenst. Aan de westzijde wordt rekening gehouden met de milieuzonering ten opzichte van de bedrijfsbestemming op het perceel Vrouwenpolderseweg 44 (zie ook paragraaf 4.2.2). De paardenstal aan de noordoostzijde van het perceel Vrouwenpolderseweg 48 behoudt eveneens de huidige agrarische bestemming en krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- paardenstallen' (met strak omljnd bouwvlak) omdat voor dit gedeelte geen bodemonderzoek is uitgevoerd. Het toiletgebouw behorend bij de minicamping (Vrouwenpolderseweg 48) krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitairgebouw'. De regeling in de 3^{de} herziening voor het kleinschalig kamperen (zie paragraaf 1.3 en daarbinnen figuur 1.3) wordt voor deze agrarische gronden niet gewijzigd. Omdat de bouwvlakken worden ingetrokken, zullen hier op grond van lid 4.2.1 onder f geen bouwwerken meer mogen worden gebouwd, met uitzondering van bepaalde bouwwerken die in lid 4.2.4 zijn vermeld en de mobiele of plaatsgebonden kampeermiddelen (kunnen ook bouwwerken zijn) die op de minicampings ingevolge lid 4.2.5. (Overige bepalingen bij een kleinschalig kampeerterrein) juncto 1.50 (kleinschalig kampeerterrein), 1.66 (niet permanente standplaats) en 1.75 (permanente standplaats) zijn toegestaan.

In genoemde voorwaarde uit artikel 4.2.5. onder k is vermeld dat de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' minimaal 50 meter moet bedragen. Het bouwvlak voor de nieuwe woning is ingetekend op een afstand van 50 meter ten opzichte van het bestemmingsvlak hoveniersbedrijf en de aanduiding voor het kleinschalig kampeerterrein. Aan de voorwaarde uit artikel 4.2.5 onder k wordt aldus voldaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Aan de hand van een toekomstperspectief 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Toetsing en conclusie

De herbouw van een bestaande woning op grotere afstand van de N57 raakt geen rijksbelang. De NOVI verzet zich daar niet tegen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Het doel van deze instructieregel is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Uit jurisprudentie blijkt dat de indicatieve ondergrens voor een stedelijke ontwikkeling het toevoegen van meer dan 11 woningen of een functiewijziging of toename van 500 m² bebouwing betreft. De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is en dat de ladder niet hoeft te worden toegepast.

Binnen de gemeente Veere wordt hard gewerkt aan het uitbreiden van het woningbestand. Het toevoegen van een nieuwe woning aan het woningbestand is daarom wenselijk. In dit geval gaat het om het omzetten van een bedrijfswoning naar een 'burger' woning. Er wordt een nieuwe woning gebouwd welke veel duurzamer (energiegebruik) is dan de bestaande bedrijfswoning. De herplaatsing van de nieuw te bouwen woning biedt een betere woonkwaliteit met betrekking tot geluid en daarmee gezondheid.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische vertaling op rijksniveau van het beleid dat geschetst is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die met de vaststelling van het NOVI grotendeels is vervallen. Dit voormalige beleidsdocument bevatte regels die moesten doorwerken naar lagere overheden. Zoals hiervoor geschreven, geldt het Barro nog steeds totdat de Omgevingswet in werking is getreden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR (en inmiddels het NOVI) wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau.

Toetsing en conclusie

Voor het projectgebied geldt dat bij de ontwikkeling van het voorgenomen plan geen nationale belangen uit het Barro in geding zijn.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het project is niet in strijd met het rijksbeleid en wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening. Toetsing aan de Ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen voor de periode tot 2050, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030.

De Zeeuwse Omgevingsvisie beschrijft vier Zeeuwse Ambities voor 2050:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
3. Een duurzame en innovatieve economie;
4. Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland;

In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. De verandering van de bevolkingssamenstelling en de noodzaak voor toegankelijke voorzieningen heeft tot vernieuwing van de Zeeuwse woningmarkt geleid. Hierbij is de noodzaak om barrières weg te nemen zodat alle Zeeuwen gemakkelijk deel kunnen nemen aan de samenleving. Hierbij draagt een schone, gezonde en veilige woonomgeving aan mee.

Toetsing

Het verzoek richt zich op het omzetten van een agrarische bestemming naar de bestemming Wonen en het verplaatsen van een bestaande woning op het betreffende perceel. De bestemmingswijziging voorkomt leegstand en verkrotting en draagt in zoverre bij aan behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Er is geen sprake van een nieuwe ruimtelijk ontwikkeling en dus zijn aspecten als regionale behoefte, landschappelijke waarden en eventuele natuurwaarden niet in het geding of relevant.

Conclusie

De Zeeuwse Omgevingsvisie staat deze ontwikkeling niet in de weg.

3.2.2 Ontwerp Omgevingsverordening Zeeland

Provinciale Staten moeten op grond van de Omgevingswet één omgevingsverordening vaststellen, waarin alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. De invulling hiervan is de Omgevingsverordening Zeeland. Op 21 december 2021 hebben Gedeputeerde Staten een ontwerp Omgevingsverordening Zeeland vastgesteld voor inspraak. De ontwerp Omgevingsverordening Zeeland heeft vanaf 11 januari tot en met 21 februari 2022 ter inzage gelegen. Tot het moment van vaststelling van deze Omgevingsverordening is de Omgevingsverordening uit 2018 van kracht, zie paragraaf 3.2.3.

3.2.3 Provinciale omgevingsverordening 2018

Een aantal onderwerpen uit het Omgevingsplan is juridisch vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening 2018 (inclusief wijzigingen). De volgende artikelen zijn voor de beoordeling van de voorgenomen bestemmingswijziging relevant.

Bufferzones

In artikel 2.17 van de verordening is bepaald dat in een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woonbestemmingen worden aangewezen, nieuwe woonfuncties niet worden toegelaten binnen een afstand van:

- 100 meter tot buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.
- 50 meter vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde kassen en, primair, vanaf daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop fruitteelt is toegelaten.

Een kleinere afstand kan worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen:

- of nagenoeg geen hinder optreedt bij woonfuncties en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.
- schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid zullen optreden en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

Toetsing

Na wijziging van de agrarische bestemmingen van de percelen Vrouwenpolderseweg 46 en 48 in woonbestemmingen zijn er aan dit deel van de Vrouwenpolderseweg geen agrarische bedrijven meer aanwezig. Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf met een bouwvlak bevindt zich op een afstand van meer dan 200 meter. Binnen een afstand van 50 meter van de woonbestemming liggen agrarische percelen die van de eigenaren van de percelen Vrouwenpolderseweg 46 en 48 zijn. Het beperken van het gebruik van bestrijdingsmiddelen op die gronden is dan ook eenvoudig te effectueren.

Landschap en erfgoed

In artikel 2.28 lid 2 is bepaald dat in een bestemmingsplan geen bestemmingen worden aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat bepaalde landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen significant worden aangetast. Ook mogen de bestemming en de regeling niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen de gronden of elementen.

Toetsing

De in de verordening bedoelde landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn niet ter plaatse aanwezig of in de directe omgeving daarvan. De nieuwe woonbestemming met bijbehorende bouwregels zorgt aldus niet voor een aantasting en vermindering van deze waarden.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veere

De gemeenteraad heeft op 13 september 2012 de structuurvisie 'Gemeente Veere 2025' vastgesteld. In deze visie stelt de gemeente dat zij wat betreft de ruimtelijke opgave zuinig en efficiënt omgaat met haar ruimte. Dit betekent dat er richting wordt gegeven aan de herontwikkeling van onder andere voormalige agrarische bebouwing. Deze worden hergebruikt en verbeterd door middel van herstructurering, vernieuwing, aanpassing of transformatie. Dit maakt een kwaliteitsslag mogelijk zonder dat dit ten koste gaat van het landschap en daagt uit tot het zoeken naar innovatieve oplossingen om bestaande plekken integraal te verbeteren en te versterken. Woonopgaven in het buitengebied zijn niet aan de orde. Een van de uitzonderingen daarop is transformatie naar wonen door hergebruik van bestaande gebouwen waarvan het agrarisch gebruik beëindigd is. De bestemmingswijzigingen sluiten hier goed op aan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten verplaatsen woning

4.1. Stedenbouwkundige inpassing nieuwe woning

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Veere maakt verplaatsing van de woning Vrouwenpolderseweg 46 niet zonder meer mogelijk. De reden daarvoor is gelegen in de verschillende juridische positie van de woning in de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' in vergelijking met de bestemming 'Wonen'. In de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' is de agrarische schuur het hoofgebouw. In die bestemming is geen regeling opgenomen met betrekking tot de positie van de woning in relatie tot de schuur. In de bestemming Wonen is echter bepaald dat de bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning worden gebouwd. Dat betekent dat krachtens deze regels (art. 23.2.2.3 onder 'met dien verstande dat') de woning dichterbij de weg zou moeten worden gebouwd. Hoewel deze regeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt in beginsel de voorkeur verdient, levert dat in deze situatie een spanning op met de woon- en leefkwaliteit, met het oog op het wegverkeerslawaai. Door de woning dichterbij de weg te plaatsen, neemt de geluidbelasting op de gevel toe, in een toch al overbelaste situatie.

Na overleg met de gemeente is besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de woning naar achteren. Daarbij heeft de gemeente als voorwaarde gesteld, dat er met een groenstrook een visuele scheiding wordt gecreëerd tussen de woning en de schuur. De beplantingsstrook krijgt een breedte van 3 meter en wordt ingericht als 'Zeeuwse Haag' met boomvormers conform de 'Handreiking landschappelijke inpassing' van de gemeente Veere.

Het beplantingsplan is opgenomen in bijlage 2.

4.2. Bedrijven- en milieuzonering

4.2.1 Toetsingskader

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Deze afstemming gebeurt in eerste instantie door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. Het hanteren van kleinere richtafstanden is aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij milieuhinder wordt voorkomen.

Het gaat hierbij uitdrukkelijk om indicatieve afstanden. In een concrete situatie dient de werkelijk aan te houden afstand nader te worden bepaald. De richtafstanden worden gemeten van de bestemmingsgrens van de milieuhinderlijke inrichting ten opzichte van de gevels van de woningen van derden.

Gebruik bestrijdingsmiddelen

Op de aangrenzende agrarische gronden zijn volgens het bestemmingsplan fruitteelt en akkerbouw toegestaan. Zowel in de fruitteelt als in de akkerbouw worden bestrijdingsmiddelen toegepast. Afhankelijk van de weersomstandigheden kan drift (overwaaien) van bestrijdingsmiddelen optreden. Daarom worden aan de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in het Activiteitenbesluit milieubeheer eisen gesteld.

Om risico's voor de volksgezondheid te beperken, moet op grond van jurisprudentie een afstand van 50 meter aangehouden worden tussen een gevoelige functie (zoals woningen) en een boomgaard of akker. Deze afstand kan alleen worden verkleind als uit een locatiespecifiek onderzoek blijkt dat dit verantwoord is.

Voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen (en overigens ook van meststoffen) naast oppervlaktewater gelden extra eisen. Zo geldt dat een strook land naast oppervlaktewater niet mag worden bespoten of bemest. Deze teeltvrije zone mag men ook niet gebruiken voor het telen van een gewas. Afhankelijk van het gewas is de teeltvrije zone breder of smaller.

4.2.2 Toetsing

Milieuzonering

In de directe omgeving van deze locatie zijn geen agrarische bedrijven aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. Voor het perceel Vrouwenpolderseweg 44, aan de westzijde van het perceel Vrouwenpolderseweg 46, geldt een bedrijfsbestemming waarbinnen bedrijven categorie 1 en 2 alsmede een hovenier zijn toegestaan. Het hoveniersbedrijf is al lange tijd hier niet meer gevestigd en niet meer actief (zie paragraaf 1.2) en het is zo goed als uitgesloten dat hier nog een hoveniersbedrijf zal worden uitgeoefend. Niettemin is dit planologisch toegestaan en dient daarom rekening te worden gehouden met een richtafstand van 50 meter. In het bestemmingsplan zal deze afstand van de nieuwe woning tot het hoveniersbedrijf worden aangehouden. Voor het overige zijn er geen bedrijven of bedrijfsmatige activiteiten waarmee rekening moet worden gehouden.

Gebruik bestrijdingsmiddelen

Ten aanzien van het gebruik van bestrijdingsmiddelen op naastgelegen agrarische percelen wordt opgemerkt dat die gronden die eigendom zijn van de eigenaren van de percelen Vrouwenpolderseweg 46 en 48, geen gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Het beperken van het gebruik van bestrijdingsmiddelen op die gronden is dan ook eenvoudig te effectueren. Bovendien zijn er ook waterlopen die beperkingen opleggen. Dit alles leidt tot de conclusie dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen geen belemmering vormt.

4.3. Niet-gesprongen explosieven

4.3.1 Toetsingskader

In een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog (WO II).

4.3.2 Toetsing en conclusie

Van de gebieden die wit zijn op de explosievenkaart is het uit historisch oogpunt niet bekend dat hier oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden (zie figuur 4.1). Uit historisch oogpunt is het aannemelijk dat hier geen vliegtuigbommen liggen. Maar het is niet uit te sluiten dat er geen conventionele explosieven kunnen liggen.

Wanneer er binnen deze gebieden grondroerende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, hoeft vooraf geen vooronderzoek te worden uitgevoerd conform de bestaande regelgeving. Het protocol "Toevalstreffer CE uit de WOII" is wel van toepassing op deze gebieden.



Figuur 4.1 Uitsnede uit beleidskaart niet-gesprongen explosieven, rood omcirkeld het projectgebied (Bron: gemeente Veere, bewerking Rho adviseurs)

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Toetsingskader

Archeologie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. Vanaf 1 juli 2016 vormt de Erfgoedwet hier het wettelijk kader voor. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan moet met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten rekening worden gehouden. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan bij een ruimtelijk plan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Op 23 april 2009 heeft de gemeenteraad van Veere de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008' (NAMW 2008) vastgesteld. 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. De archeologische verwachtingszones zijn in het bestemmingsplan Buitengebied vertaald naar archeologische dubbelbestemmingen.

Cultuurhistorie

Ook op grond van het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) moet in de toelichting van het bestemmingsplan (of van een ruimtelijke onderbouwing) 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. Hiervoor beschikt de gemeente over een Structuurvisie Cultuurhistorie Veere (juli 2015) en een Beleidswaardenkaart Veere (gedateerd 27 augustus 2015). In het gemeentelijk beleid wordt ingezet op het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.

4.4.2 Toetsing

Archeologie

De percelen liggen niet in een gebied dat is voorzien van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

Cultuurhistorie

De Structuurvisie Cultuurhistorie geeft het cultuurhistorische erfgoed een duidelijke plek in de ruimtelijke planvorming met als uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Om dit uitgangspunt gestalte te geven moet dat vorm krijgen in verdere beleids- en/of planuitwerking. In bestemmingsplannen worden de kenmerken van het cultureel erfgoed benoemd en gekoppeld aan nader onderzoek. Hiermee zijn de cultuurhistorische kernkwaliteiten planologisch gewaarborgd.

Uit de Beleidswaardenkaart Veere blijkt dat de percelen liggen in een gebied met hoge cultuurhistorische waarde.



Figuur 4.2 Uitsnede Beleidswaardenkaart Veere met aanduiding projectgebied

Deze hoge waarden zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Veere vertaald in bestemmingen met landschappelijke waarden. De voorgenomen bestemmingswijziging zorgt niet voor een aantasting van het landschap van kreekruigen en poelgronden van de jongere nieuwlandpolder waarin de projectlocatie ligt. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.5. Ecologie

4.5.1 Toetsingskader

Inleiding

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan of besluit dient te worden onderzocht of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Bij de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht tot één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- a. Natura-2000 gebieden;
- b. Bijzondere nationale natuurgebieden;
- c. NatuurNetwerk Nederland (NNN).

Daarvan zijn de Natura-2000-gebieden en het NatuurNetwerk Zeeland (als onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland) van belang.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en voor natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrictlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

De voorgenomen sloop van de voormalige bedrijfswoning met aanbouw en de bouw van een nieuwe woning kunnen zorgen voor stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Voor de aanlegfase met grond-, sloop en bouwwerkzaamheden zal echter volgens de huidige verwachtingen rond de zomer geen vergunningplicht meer gelden voor tijdelijke deposities in de aanlegfase. Op 9 maart 2021 is namelijk de Wet stikstofreductie en natuurverbetering aangenomen door de Eerste Kamer (de tekst is op 24 maart 2021 gepubliceerd in het Staatsblad). Deze wet regelt een vrijstelling van de vergunningplicht in artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de aanlegfase van bouwwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt alleen voor de effecten als gevolg van stikstofdepositie en niet voor eventuele andere effecten als gevolg van het project op Natura-2000 gebieden. De vrijstelling is verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- a. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- b. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- c. de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de provincie Zeeland geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de "overig" beschermde soorten. Deze lijst is in de provincie Zeeland ongeveer vergelijkbaar met de "Tabel 1-soorten", dus de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er overigens geen beleidsruimte en blijft de bescherming onveranderd.

4.5.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied, effecten als areaalverlies en versnippering kunnen daarom worden uitgesloten. Gezien de grote afstand (ten minste circa 800 meter) tot het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Oosterschelde en de voorgenomen werkzaamheden kunnen ook effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding en daarmee op beschermde soorten worden uitgesloten.

De voorgenomen bestemmingswijziging zal niet zorgen voor een toename van het verkeer in de gebruiksfase. Het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening voor de gebruiksfase is voor deze locatie dan ook niet nodig.

Uit de berekeningen voor aanlegfase blijkt dat geen sprake is van enige stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden. Zie hiervoor bijlage 4. Dit betekent dat geen significante gevolgen optreden en dat de instandhoudingsdoelstelling van de omliggende Natura 2000-gebieden niet in gevaar komen. Voor projecten die niet leiden tot een toename van depositie is geen vergunning conform de Wet natuurbescherming nodig. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de natuurwaarden Natura-2000 gebied.



Figuur 4.3: Ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: atlasleefomgeving.nl)

Soortenbescherming

Voor de ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Het volgende is geconcludeerd.

De te slopen bebouwing is mogelijk geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en huismus. Het is niet bekend of deze daadwerkelijk voorkomen op de onderzoekslocatie. In de beplanting in de omgeving van de sloop- en nieuwbouwlocatie zijn geen huismusnesten aangetroffen (Bron: Adviesbureau Wieland). De beplanting kan mogelijk wel een functie hebben in het leefgebied van de huismus. Om negatieve effecten voor de huismus te voorkomen worden komende winter nieuwe hagen op het perceel aangelegd als vervangende leefruimte. Het rooien van de bestaande hagen zal buiten het broedseizoen plaatsvinden.

In 2023 zal een ecologisch onderzoek plaatsvinden naar verblijfsplaatsen van vleermuizen en nesten van huismussen in de te slopen woning met aanbouw. Op voorhand zullen mitigerende maatregelen worden genomen, door het plaatsen van zes vleermuiskasten en vier nestkasten voor mussen. Als beschermde soorten aanwezig zijn in de woning en aanbouw, zal daarvoor een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Pas als deze is verleend (of als is gebleken dat een ontheffing niet nodig is) zal de bestaande woning met aanbouw worden gesloopt. De bouw van de beoogde woning zal naar verwachting in 2023 plaatsvinden. Tot deze woning is opgeleverd en nader onderzoek heeft uitgewezen dat er geen nesten voor huismussen en verblijfsplaatsen van vleermuizen zijn waargenomen dan wel een ontheffing door de provincie is verleend als deze wel voorkomen zal de huidige woning en aanbouw niet gesloopt worden. Aanvullend zullen in de winter 2022-2023 mitigerende maatregelen getroffen worden door het plaatsen van vleermuiskasten en nestkasten voor mussen op het perceel. Deze vleermuiskasten en nestkasten voor mussen zullen onder ecologische begeleiding opgehangen te worden (op minimaal 4 meter hoogte, met verschillende microklimaten, met een vrije uitvliegruimte, en onbereikbaar voor predatoren).

Ten behoeve van de beoogde woning wordt er niet geheid. Daarnaast zal er gebouwd gaan worden in de dagperiode waardoor er geen verlichting aanwezig is. Indien er incidenteel verlicht gaat worden, zal de verlichting op de bouwplaats gericht zijn en niet op de bestaande woning.

Overigens is initiatiefnemer verantwoordelijk om zich aan de regels van de Wet Natuurbescherming te voldoen, als deze niet worden nageleefd is initiatiefnemer in overtreding. Wanneer overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvindt of aantoonbaar niet conform de zorgplicht wordt gewerkt kan het bevoegd gezag (provincie) het werk stilleggen, waarna eerst de situatie gerectificeerd dient te worden. Ook kunnen strafrechtelijke sancties worden opgelegd. Dit kan betekenen dat de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk worden stilgelegd totdat weer wordt voldaan aan het bij of krachtens de Wnb bepaalde voorwaarden.

4.6. Geluid

4.6.1 Inleiding

Het aspect geluid kan betrekking hebben op:

- wegverkeerslawaai;
- industrielawaai;
- inrichtingslawaai.

De locatie valt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd bedrijventerrein. Het aspect industrielawaai is daarom niet relevant. Evenmin is in de omgeving van beide deellocaties een inrichting aanwezig die lawaai produceert. Blijft over het aspect wegverkeerslawaai. Daarop wordt in deze paragraaf ingegaan.

4.6.2 Toetsingskader

Algemeen

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder. Deze wet biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van o.a. wegverkeerslawaai. Indien een bestemmingsplan een nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk maakt, dan is volgens de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau.

Geluidszones langs wegen

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidniveau over een etmaal.

Wettelijke normen

Als de Wet geluidhinder van toepassing is dan dient een nieuwe geluidgevoelige functie te voldoen aan bepaalde wettelijke normen. Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk (53 dB voor een buitenstedelijke autoweg). De geluidwaarde binnen de geluidgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB(A).

4.6.3 Toetsing

Op de hoofdrijbaan van de Vrouwenpolderseweg (rijksweg N57) geldt een maximum snelheid van 80 km/uur en op de parallelwegen 60 km/uur. Op de nabijgelegen Lepelstraat geldt eveneens een maximum snelheid van 60 km/uur. Dat betekent dat langs al deze wegen geluidzones van kracht zijn. Gelet hierop is akoestisch onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaai voor nieuwe situaties verplicht.

Op het perceel Vrouwenpolderseweg 48 wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt. De bestaande woning is weliswaar een geluidgevoelige functie, maar deze blijft gehandhaafd en in gebruik als woning. Voor een bestemmingswijziging van een bedrijfs- naar een burgerwoning is in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek nodig.

In paragraaf 2.2 is al vermeld dat de nieuwe woning op een meer zuidelijke locatie gebouwd wordt ten opzichte van de huidige woning. Dit houdt in dat de nieuwe woning op een grotere afstand van de Vrouwenpolderseweg (rijksweg N57) wordt gebouwd.

In de uitgevoerde locatiestudie en het akoestisch onderzoek zijn meerdere locaties onderzocht. De uiteindelijke keuze is gevallen op de realisatie van de woning meer naar achteren toe. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

In de locatiestudie is de locatie van de nieuwe woning 13 meter naar achteren geprojecteerd. Door de grotere afstand ten opzichte van de N57 wordt de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai van de N57 verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie. Bovendien is de gevelisolatie van de woning veel beter dan van de bestaande woning en zal daardoor het binnenklimaat in de woning verbeteren.

In het kader van de planologische procedure is aanvullend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het terugleggen van de woning als resultaat heeft dat er geen hogere waarde meer dient te worden aangevraagd voor de parallelwegen van de Vrouwenpolderseweg. Voor de hoofdrijbaan van de Vrouwenpolderseweg (N57) geldt dat de geluidbelasting zowel de voorkeursgrenswaarde als de maximale ontheffingswaarde toch nog overschrijdt. Om woningbouw binnen de kaders van de Wet geluidhinder alsnog mogelijk te maken zijn er twee opties:

1. De volledige voorgevel en beide zijgevels op de eerste verdieping doof uitvoeren.
2. Het toepassen van maatregelen waardoor de geluidbelasting op specifieke geveldelen tot onder de maximale ontheffingswaarde wordt gereduceerd. Hierbij kan worden gedacht aan het creëren van afgesloten balkons of loggia's, vliesgevels of gevelschermen voor te openen delen.

Wanneer op geen enkel toetspunt (conform de Wgh) de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden is het mogelijk om voor de hoofdrijbaan van de Vrouwenpolderseweg (N57) een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente. Dat kan indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Dat is inderdaad het geval:

- Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde is stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst.
- Het verder vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is evenmin een reële optie omdat de woning heel ver naar achteren zou moeten worden verplaatst. Ook dit is stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst.
- Het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) is niet doeltreffend. De voorkeursgrenswaarde wordt nog altijd overschreden. Het toepassen van een stiller wegdek is bovendien een financiële investering die niet in verhouding staat tot het doel.

Er is gekozen voor de variant, waarbij de woning op een meer zuidelijke locatie gebouwd wordt ten opzichte van de huidige woning. Hiervoor zal in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een hogere waarde moeten worden verleend conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Als niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders in specifieke situaties een hogere waarde verlenen, op grond van de volgende argumenten:

- het aantal geluidgehinderden neemt niet toe;
- de geluidbelasting op de gevel neemt af door de grotere afstand tot de weg;
- de gevelisolatie van de nieuwe woning neemt toe en het geluidniveau in de woning af.

Daarvoor is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.7. Verkeer en parkeren

4.7.1 Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er in de gebruiksfase de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Het gemeentelijk beleid is gericht op het opvangen van de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Voor nieuwe ruimtelijke-functionele ontwikkelingen kunnen de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte worden berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen). Hiervan kan worden afgeweken mits dit goed kan worden gemotiveerd. Als de kencijfers van het CROW worden gehanteerd, dan zijn de stedelijkheidsgraad van de gemeente en de ligging van de locatie van belang. Het CROW onderscheidt volgens de systematiek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vijfstedelijkheidsgraden aflopend van "zeer sterk stedelijk" tot "niet stedelijk". Binnen elke stedelijkheidsklasse wordt door het CROW onderscheid gemaakt in centrum, schil/overloopgebied en rest bebouwde kom. De gemeente Veere is gekarakteriseerd als niet-stedelijk. De ligging van de locatie is rest bebouwde kom.

4.7.2 Ontsluiting

Het projectgebied wordt aan de noordwestzijde ontsloten door de Vrouwenpolderseweg. De weg sluit in noordelijke richting aan op de Dorpsdijk, via de Dorpsdijk kan Vrouwenpolder bereikt worden. Daarnaast bevindt zich evenwijdig aan de Vrouwenpolderseweg de rijksweg N57 (eveneens de Vrouwenpolderseweg). De Vrouwenpolderseweg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom en maakt onderdeel uit van een 60 km/uur-gebied waar fietsers en voetgangers de rijbaan delen met het autoverkeer. De rijksweg N57 is een 80 km/uur-weg. In de toekomstige situatie neemt de verkeersgeneratie niet toe door de beoogde functiewijzigingen en de verplaatsing van de woning op Vrouwenpolderseweg 46. Bovendien worden de percelen via de Vrouwenpolderse weg (een voormalige gebiedsontsluitingsweg) goed ontsloten. De ontsluiting is dan ook goed.

4.7.3 Parkeren

Op basis van de kengetallen van de CROW zijn gemiddeld 2,8 parkeerplaatsen per vrijstaande woning nodig. Het gaat in dit plan om één woning, dit betekent dat er 2,8 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Afgerond dienen er 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Ook in de huidige situatie wordt op het perceel geparkeerd. De parkeerplaatsen zijn in het beplantingsplan ingetekend, zie hiervoor bijlage 2.

4.7.4 Conclusie

Door de ontwikkeling binnen het projectgebied neemt de verkeersintensiteit op de ontsluitingswegen niet toe, aangezien het gaat om de herbouw van een woning. Er zullen geen problemen op het gebied van de verkeersafwikkeling ontstaan. De toekomstige parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen het projectgebied. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.8. Afstand tot N57

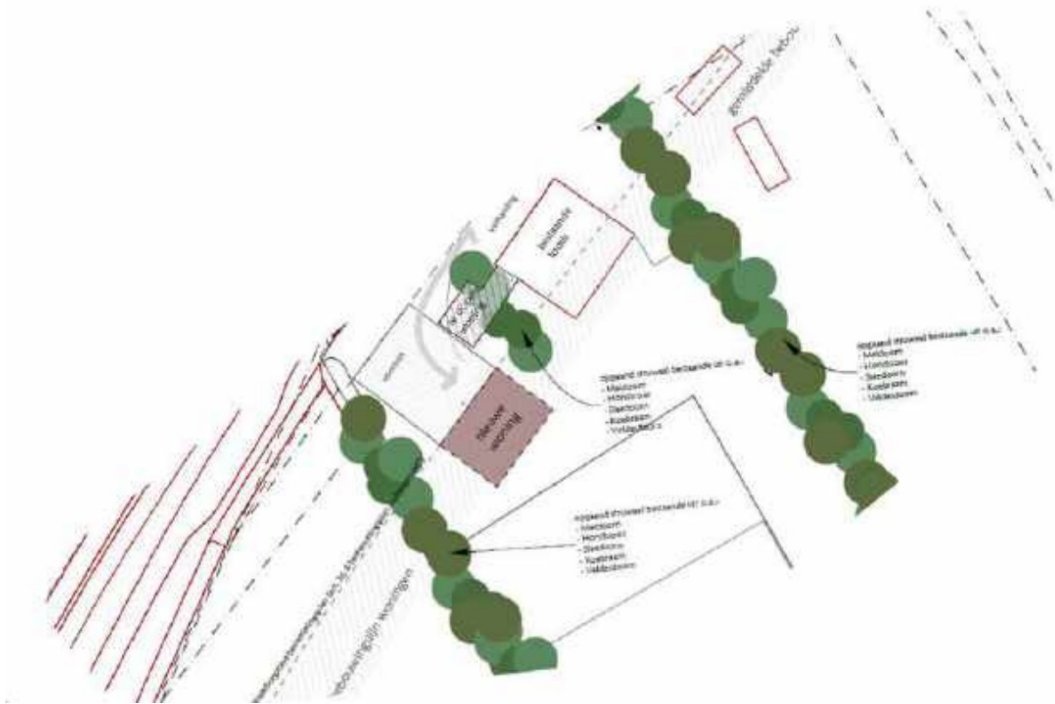
4.8.1 Toetsingskader

In paragraaf 1.3 is aangegeven dat beide percelen de gebiedsaanduiding 'Waarborgzone' hebben. Voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'Waarborgzone' gelden, behalve de regels in verband met de daar voorkomende bestemming(en) de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd:
 1. binnen een afstand van 40 meter van beide zijden van Rijks- of provinciale wegen met een gebiedsverbindende en een gebiedsontsluitende functie gemeten vanaf de as van de dichtstbij gelegen hoofdrijbaan;
 2. binnen een afstand van 20 meter van beide zijden van wegen met een doorgaande plattelandsfunctie gemeten vanaf de as van de dichtstbij gelegen hoofdrijbaan;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde onder a, met dien verstande dat ontwikkelingen binnen de waarborgzone geen afbreuk doen aan de verkeersplanologische functie van de betreffende weg;
- c. alvorens te beslissen omtrent het afwijken als bedoeld onder b winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de wegbeheerder.

4.8.2 Toetsing

In figuur 4.4 is te zien dat de voorgevel van de nieuwe woning ongeveer 26 meter van de Vrouwenpolderseweg en buiten de aanduiding 'Waarborgzone' wordt gerealiseerd. De gemiddelde afstand bij andere woningen bedraagt 25 a 35 meter. Hiermee wordt voldaan aan de waarborgzone en geeft ruimtelijk een betere positionering ten opzichte van de omliggende woningen. Gezien de afstand t.o.v. de huidige woning groter wordt, wordt de situatie ter plaatse beter. Daarnaast ontstaat er ruimte voor een grotere voortuin, wat samen met een vernieuwde woning het aanzicht sterk zal verbeteren.



Figuur 4.4: Afstand tot de aanduiding 'Waarborgzone' van de nieuwe woning t.o.v. de te slopen woning (en aanbouw) (Bron: Veldman Architecten)

4.9. Luchtkwaliteit

4.9.1 Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Plannen die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan voldoet hieraan als het een toename van minder dan 3% van de grenswaarden tot gevolg heeft. Bij woningbouwplannen van minder dan 1.500 woningen is dit het geval.

4.9.2 Toetsing

Omdat er geen woningen worden toegevoegd, is er geen bijdrage aan luchtverontreiniging en zijn de normen voor luchtkwaliteit niet van toepassing.

4.10. Bodemkwaliteit

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Voor een wijziging van de bestemming moet minimaal een historisch vooronderzoek conform de NEN 5725 worden uitgevoerd. Hierbij moet worden gekeken naar voormalige bodembedreigende activiteiten zoals olietanks, boomgaarden en opslag bestrijdingsmiddelen en dergelijke. Op locaties waar bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden moet aanvullend een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden uitgevoerd. Ook moet worden gekeken naar de eventuele aanwezigheid van asbest op of in de bodem. Bij het aantreffen van asbestverdachte materialen (puin, beton en sloopafval) moet een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 (asbest in grond) of NEN 5897 (asbest in puin) worden uitgevoerd.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.10.2 Toetsing

Er is sprake van een functiewijziging naar een gevoelige functie.

Voor het perceel Vrouwenpolderseweg 48 geldt dat het huidige gebruik als burgerwoning planologisch wordt geregeld. Er verandert in feite niets, de bestaande woning wordt gehandhaafd. Uit een luchtfoto uit 1970 (zie figuur 4.2) blijkt dat het grootste gedeelte van het perceel in gebruik was als boomgaard. Dit gebruik is circa 30 jaar geleden beëindigd. De gronden waarop de boomgaard heeft gestaan, behouden echter de huidige agrarische bestemming zodat daarvoor geen bodemonderzoek nodig is.

Voor de boomgaard werden bestrijdingsmiddelen toegepast. De opslag daarvan vond plaats in het gebouwtje aan de noordoostkant van de woonboerderij, in een afgesloten kast die op een dichte betonvloer. Omdat het gebouw een agrarische bestemming behoudt, is met de gemeente afgestemd dat ter plaatse geen bodemonderzoek nodig is.

Op het gebouwtje lag voorheen een asbestdak. Dit dak is in 2019 echter gesaneerd. Rondom de locatie is een klinkerverharding aanwezig. Dat valt onder een duurzame verharding. Risico's voor de mens vanwege de eventuele aanwezigheid van asbesthoudend puin zijn daarmee niet aanwezig.

Ruim 35 jaar geleden heeft op ongeveer 4 meter uit de kop van de sloot die langs de oostrand van de minicamping ligt, een bovengrondse 1.200 liter dieselolietank gestaan. Op deze plek staat nu een kippenhok. De agrarische bestemming van deze plek wijzigt niet.