
STRANDWEG 5 KOUDEKERKE

ruimtelijke onderbouwing

7 november 2023

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 7 november 2023

PROJECT Strandweg 5 Koudekerke
PROJECTLEIDER ██████████

OPDRACHTGEVER Maatschap Francke-Leeftink
PROJECTNUMMER 20190252.002

AUTEUR ██████████
STATUS Ontwerp



© 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.



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging projectgebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	Projectomschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beoogde ontwikkeling	13
2.3	Afwijkingsmogelijkheden in geldend bestemmingsplan	17
Hoofdstuk 3	Beleid	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	27
4.1	Niet-gesprongen explosieven	27
4.2	Watertoets	28
4.3	Ecologie	28
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	34
4.5	Bodem- en grondwaterkwaliteit	38
4.6	Verkeer en parkeren	39
4.7	Bedrijven en milieuzonering	42
4.8	Geluid	43
4.9	Luchtkwaliteit	46
4.10	Externe veiligheid	47
4.11	Duurzaamheid	49
4.12	Kabels en leidingen	50
Hoofdstuk 5	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
5.1	Economische uitvoerbaarheid	51
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen Toelichting

Bijlage 1	Principebesluit 6 recreatieappartementen Strandweg 5 Koudekerke
Bijlage 2	Inrichtingsplan huidige situatie Strandweg 5 Koudekerke
Bijlage 3	Inrichtingsplan beoogde situatie Strandweg 5 Koudekerke
Bijlage 4	Aanmeldformulier watertoets Waterschap Scheldestromen Strandweg 5 Koudekerke
Bijlage 5	Quickscan ecologie Strandweg 5 Koudekerke
Bijlage 6	Memo stikstofberekening gebruiksfase Strandweg 5 Koudekerke
Bijlage 7	Aerius berekening gebruiksfase Strandweg 5 Koudekerke
Bijlage 8	Stikstofonderzoek realisatiefase Strandweg 5 Koudekerke
Bijlage 9	Aanvullend ecologisch onderzoek Strandweg 5 Koudekerke
Bijlage 10	Verkennend bodemonderzoek Strandweg 5 Koudekerke
Bijlage 11	Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Strandweg 5 Koudekerke
Bijlage 12	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Strandweg 5 Koudekerke
Bijlage 13	Akoestisch onderzoek instellingslawaai Strandweg 5 Koudekerke 79

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers bezitten een agrarisch bedrijf met minicamping 'Ons Weitje' aan de Strandweg in Koudekerke. Ze zijn voornemens om één bedrijfsloods te slopen, een nieuwe opslagloods te bouwen en 6 recreatieappartementen te realiseren in de op het perceel aanwezige historische landbouwschuur. De nieuwe opslagloods zal gebruikt worden voor aardappelen, uien en werktuigenberging.

Als voorbereiding op de planologische regeling hebben initiatiefnemers een principeverzoek ingediend bij de gemeente Veere, met de vraag of het college kan instemmen met de beoogde ontwikkeling. De gemeente Veere heeft door middel van twee brieven, gedateerd 14 december 2021 (verzonden op 21 december) naar aanleiding van het principeverzoek ingestemd met beide beschreven ontwikkelingen.

Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat de appartementen in de schuur door middel van de door de gemeente op te stellen 6e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' planologisch mogelijk gemaakt kan worden. Hiervoor dient voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Voor het mogelijk maken van de landbouwschuur heeft de gemeente aangegeven dat een (zelfstandige) partiële herziening opgesteld kan worden. Die herziening kan door u worden aangeleverd.

Mondeling is toegezegd dat beide ontwikkelingen in één herziening kunnen worden opgenomen, in beginsel de 6e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'. Dit is inhoudelijk met name nodig voor het mogelijk maken van de nieuwe loods. Daarvoor moet het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de ene (west-)kant uitgebreid worden en aan de andere (zuid-)kant verkleind. Dat verkleinen kan alleen door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Strandweg 5 ten westen van de kern Koudekerke en ten oosten van Dishoek. Direct ten westen van het projectgebied ligt vakantiepark Duinzicht, een kampeerterrein met jaar- en seizoensplaatsen en chalets. Ten oosten van het projectgebied ligt Ride by the Sea, een logiesaccommodatie in combinatie met een Westernranch met logiesaccommodatie voor paarden. De rest van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden. De ligging van het projectgebied is in figuur 1.1. weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging projectgebied ten westen van kern Koudekerke
(Bron: *luchtfoto ruimtelijkeplannen.nl*)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied is het op 30 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'. Ter plaatse van het projectgebied gelden de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden';
- Dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie - 3';
- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding:
 1. 'open, nagenoeg onbebouwd gebied';
 2. 'zone nieuwe landgoederen en landschapscampings';
 3. 'kreekruigen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon';
 4. 'wro-zone - afwijking vergroten bouwvlak';
- Functieaanduiding:
 1. 'specifieke vorm van agrarisch - randzone', dit geldt ter plaatse van de strook ten westen en ten zuiden van het bouwvlak;
 2. 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
- Maatvoering:
 1. 'maximum aantal permanente standplaatsen: 5';
 2. 'maximum aantal standplaatsen: 25.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' ([Bron: ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl))

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, kassen als neventak, intensieve tuinbouw in gebouwen als neventak, aquacultuur in gebouwen, de teelt van wormen of slakken, toeristisch-recreatief medegebruik zoals fietsen, wandelen en paardrijden en de hierbij behorende voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waarde - Archeologie - 3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor bouwwerken groter dan 500 m², dieper dan 40 cm of met heiwerkzaamheden is een archeologisch onderzoek verplicht.

Open, nagenoeg onbebouwd gebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Open, nagenoeg onbebouwd gebied' dient bij het benutten van de bouw mogelijkheden op grond van de daar voorkomende bestemming(en) rekening ten worden gehouden met het open, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied.

zone nieuwe landgoederen en landschapscampings

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden', 'Bedrijf', 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Detailhandel', 'Horeca' en 'Recreatie' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Landgoed' met de aanduiding 'wonen', 'natuur' en 'water' teneinde de vestiging van een landgoed mogelijk te maken.

kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor kreekruggen.

wro-zone afwijking van vergroten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken voor het vergroten van het bouwvlak.

Hoofdstuk 2 Projectomschrijving

2.1 Huidige situatie

Het bedrijf op Strandweg 5 heeft 50 hectare agrarische gronden in gebruik, hoofdzakelijk voor de teelt van aardappelen en uien. Het perceel wordt ook ontsloten via deze weg. De westzijde van het perceel grenst aan camping Duinzicht. Tussen de camping en het agrarisch bedrijf is een beplantingsstrook aanwezig. De oostzijde van het perceel grenst aan een logiesaccommodatie annex Western Ranch met de mogelijkheid voor stalling van paarden (Ride by the Sea).

Op het perceel zijn een woonhuis en twee schuren aanwezig waarvan degene het dichtstbij de weg een historisch en beeldbepalend gebouw is. Achter de schuren bevindt zich de minicamping. De aansluitende agrarische gronden maken onderdeel uit van het bedrijf, zie figuur 2.1.



Figuur 2.1: Luchtfoto projectgebied

De bestaande beeldbepalende historische landbouwschuur dateert uit 1891. De schuur is een mooi voorbeeld van een traditionele Walcherse schuur. De schuur is geïnventariseerd in het kader van de provinciale cultuurhistorische inventarisatie van boerderijen in de provincie. Daarin heeft de schuur een relatief hoge waardering gekregen (Zeldzaamheid A, authenticiteit, architectuur, datering en eindoordeel B). De schuur heeft een aantal ongebruikelijke details, zoals de vijf hooiluiken boven de stallen, die authentiek zijn. Ook de ensemble-waarde is B. In de gemeentelijke Structuurvisie Cultuurhistorie is Strandweg 5 genoemd in de categorie historisch waardevolle gebouwen, gebaseerd op de MIP-lijst (waardering C). Het gaat daarbij om gemeentelijk waardevolle panden, met beeldbepalende kwaliteiten en cultuurhistorische waarden die van betekenis zijn voor de directe omgeving. In paragraaf 4.4 Cultuurhistorie en archeologie is de cultuurhistorische waarde van de schuur verder toegelicht.



Figuur 2.2: Traditionele Walchere boerenschuur aan de Strandweg 5
(Bron: Google Maps, juli 2021)

Wro-zone - afwijking vergroten bouwvlak

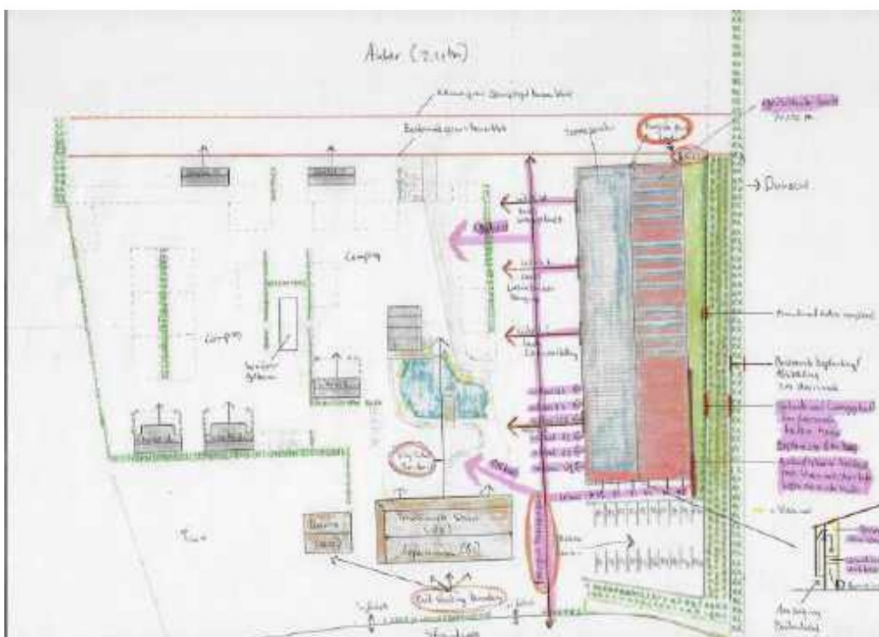
Deze locatie is door de initiatiefnemer zelf aangegeven bij de voorbereiding op het bestemmingsplan van 2013. De minicamping bestond toen al.

2.2 Beoogde ontwikkeling

De initiatiefnemers zijn voornemens om één bedrijfsloods (damwandloods) en een oud houten wagenhuis te slopen, een nieuwe opslagloods te bouwen en 6 recreatieappartementen te realiseren in de op het perceel aanwezige historische landbouwschuur. De nieuwe opslagloods wordt landschappelijk ingepast.



Figuur 2.3: Bestaande situatie met rood gestreept omkaderd de te slopen bebouwing
(Bron: Rho adviseurs, Bijlage 2)

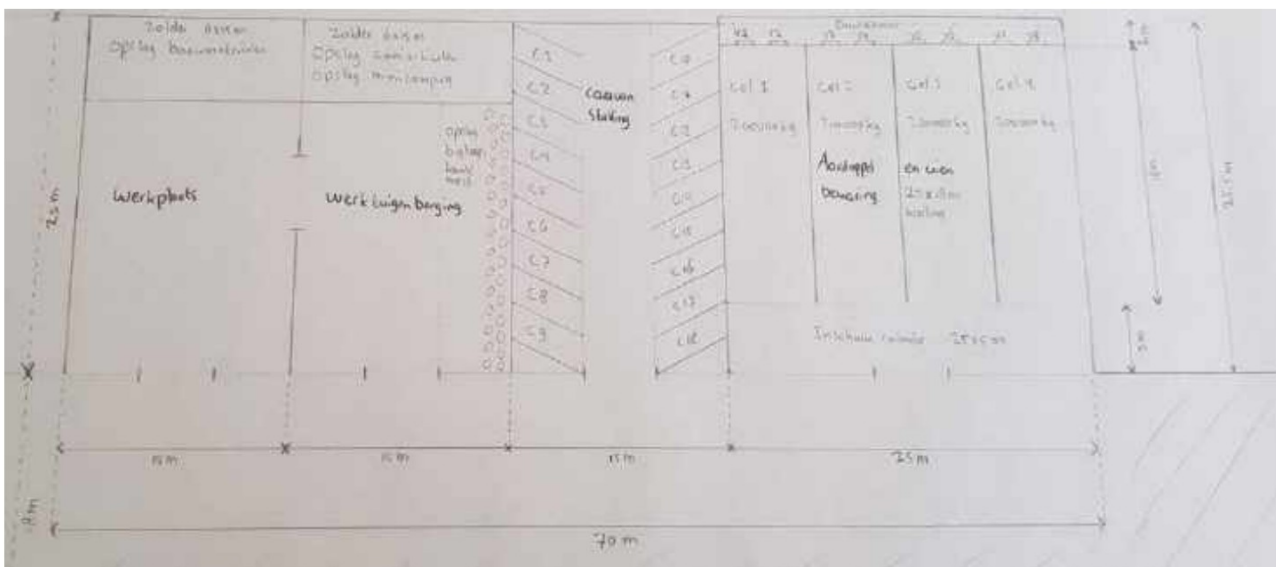


Figuur 2.4: Schets beoogde situatie

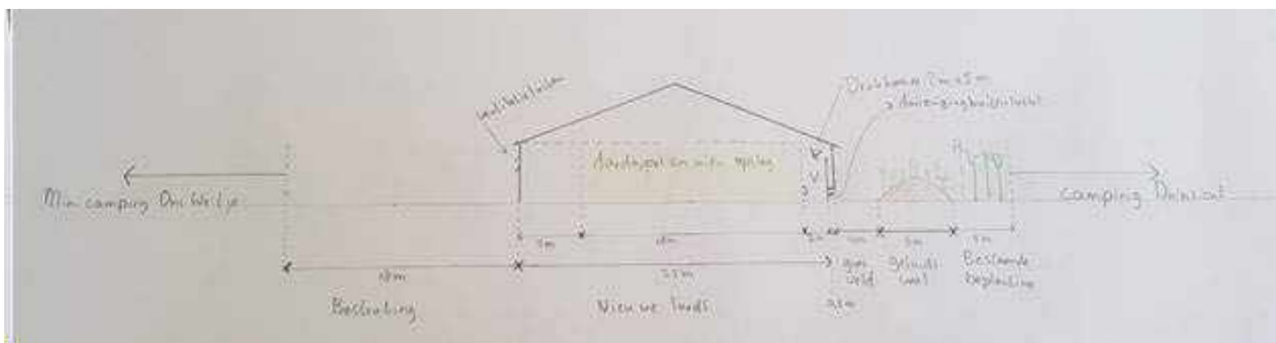
Bedrijfsloods

Initiatiefnemer wenst de bestaande bedrijfsloods en het oude wagenhuis te slopen en een nieuwe loods te bouwen. De realisatie van een nieuwe loods is noodzakelijk, omdat de bestaande gebouwen niet meer geschikt zijn voor de opslag van aardappelen en uien, in totaal circa 800.000 kg. Met de nieuwe loods kan de bedrijfsvoering efficiënter worden uitgevoerd, kan voldaan worden aan de opslag- en kwaliteitseisen van de producten en wordt het energiegebruik verminderd. De uien en aardappelen worden in het najaar, na de oogst in de loods opgeslagen en worden in de loop van het jaar weer afgevoerd naar de afnemers.

Een deel van de loods zal worden gebruikt als werktuigenberging/werkplaats en caravanstalling. De figuren 2.5 en 2.6 geven een beeld van de nieuwe loods.



Figuur 2.5: Plattegrond nieuwe opslagloods



Figuur 2.6: Dwarsdoorsnede nieuwe opslagloods

De nieuwe loods heeft een omvang van 70 bij 25 meter. In de eerste fase is onderzocht of de nieuwe loods aan de zuidkant van de mini-camping ter plaatse van de 'wro-zone afwijking vergroten bouwvlak' zou passen. Dit is echter niet wenselijk. De grote landbouwvoertuigen zouden dan namelijk verder naar achteren moeten doorrijden langs de mini-camping, wat gevaarlijke situaties kan opleveren. Dit bevordert een efficiënte bedrijfsvoering niet. Als gevolg van deze positie aan de zuidzijde zou er een smalle lange strook aan de westzijde van het perceel overblijven, welke onhandig te bewerken is. Ook leidt een nieuwe loods ter plaatse van de wro-zone waarschijnlijk tot meer geluidsoverlast voor de camping dan de beoogde locatie aan de westzijde, aangezien de ventilatoren dan pal naar de naast gelegen camping Duinzicht zouden wijzen.

Daarom is er voor gekozen de nieuwe loods ten westen van het bestaande bouwvlak te positioneren, in de strook agrarische grond tussen het agrarisch bouwvlak en camping Duinzicht. Tussen de loods en de camping zal een beplante grondwal worden gerealiseerd met een breedte van 6 meter, tegen de bestaande beplanting van camping Duinzicht aan.

Om de uitbreiding van het bouwvlak aan de westzijde te compenseren, zal de 'wro-zone afwijking vergroten bouwvlak' verkleind worden.

Appartementen in de schuur

De historische Walcherse schuur heeft nu een beperkte functie voor de opslag van verschillende materialen. Deze traditionele schuur is echter niet meer geschikt om een functie te vervullen in de huidige agrarische bedrijfsvoering. De initiatiefnemers willen deze schuur graag in stand houden en in oude luister herstellen en daarmee een waardevol stuk erfgoed behouden voor de toekomst. Daarvoor is het nodig dat de schuur een nuttige gebruiksfunctie heeft en dat er een economische drager komt voor de kosten die met instandhouding samenhangen. In dat licht is de wens van de initiatiefnemers om – in het verlengde van de minicamping – 6 recreatieve appartementen in de schuur onder te brengen.

Parkeerterrein

Ten noorden van de nieuwe loods komt een parkeerterrein met 20 parkeerplaatsen voor de gasten van de recreatieappartementen en de camping.

Landschappelijke inpassing

Bij de ontwikkeling van de nieuwe loods en de recreatieappartementen wordt zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Dit is schematisch weergegeven in figuur 2.8 en Bijlage 3.

In de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling aan de Strandweg 5 wordt gebruik gemaakt van de elementen 'Geschoren haag' en 'Zeeuwse haag' uit de Handreiking landschappelijke inpassing van de gemeente Veere (figuur 2.7).



Figuur 2.7: Afmetingen en invulling van de Geschoren haag en de Zeeuwse haag
(Bron: Handreiking landschappelijke inpassing, gemeente Veere)

Landschappelijke inpassing loods

Aan de westzijde van het perceel tussen de nieuwe loods en het vakantiepark wordt een aardewal aangelegd met een hoogte van 2 meter en een breedte van 6 meter met daarbovenop een Zeeuwse haag van 3-4 meter hoog en 3-4 meter breed (zie figuur 2.7).

De zuidzijde van de nieuwe loods wordt ingepast met een Zeeuwse haag van 3-4 meter hoog en 7 meter breed op maaiveld. Aan de zijde van de Strandweg zal voorts een beplantingsstrook met een breedte van 10 meter, in de vorm van een Zeeuwse haag worden gerealiseerd.

Landschappelijke inpassing recreatieappartementen

Doordat de oude loods aan de zuidzijde van de historische schuur wordt gesloopt, ontstaat er nieuwe ruimte. Deze wordt groen ingevuld door een grote tuin/park met veel gras, zand/schelpenpaden, een natuurvijver met verschillende grassen, kleinere bomen en hagen. Deze tuin is te bereiken via de achterdeuren van de appartementen en als onderdeel van de camping. De vijver krijgt een afmeting van circa 15 bij 15 meter.

Aan de voorkant (noordkant) van de historische schuur wordt het beton verwijderd en komt er gras en een waterdoorlatend materiaal (bijvoorbeeld grind) voor terug. In deze ruimte tussen de Strandweg en de schuur worden ook een aantal kleinere bomen her en der gepland. De coniferen haag als afscheiding tot de Strandweg wordt vervangen door een Geschoren haag van circa 0,8 meter hoog en 1 meter breed. Hierdoor behoudt de voorkant van de historische schuur een open uitstraling en kunnen de gasten vanuit de recreatieappartementen genieten van het open uitzicht aan de overkant van de Strandweg.

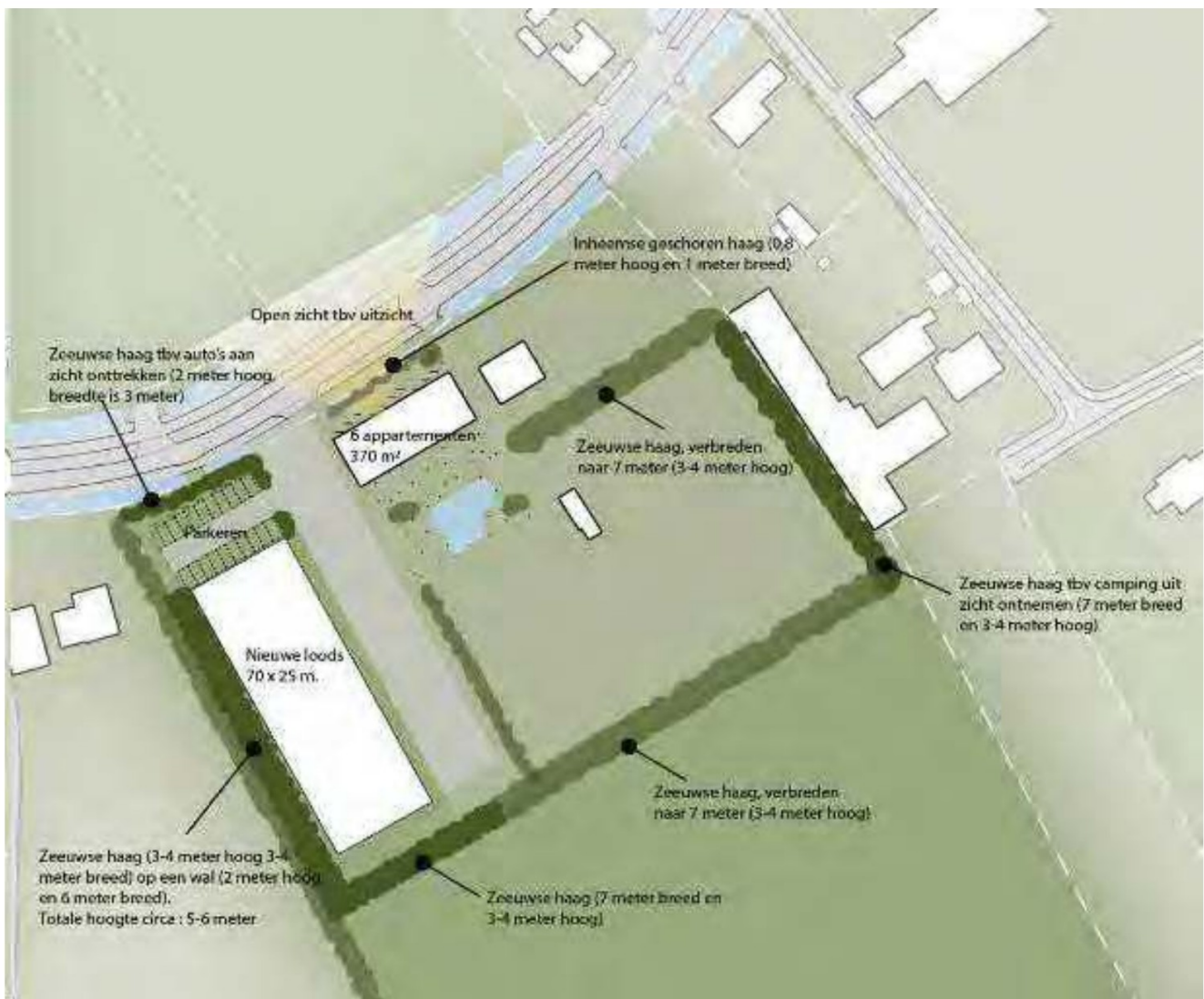
Landschappelijke inpassing parkeerterrein

Ten westen van de nieuwe recreatieappartementen en aan de noordzijde van de nieuwe schuur komt een parkeerterrein met 20 parkeerplekken. Dit terrein wordt landschappelijk ingepast door een Zeeuwse haag van 2 meter hoog en 3 meter breed. Op deze manier worden de auto's aan het zicht onttrokken vanaf de Strandweg en vanaf de nieuwe recreatieappartementen.

Landschappelijke inpassing camping

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een kleinschalig kampeerterrein. Een kleinschalig kampeerterrein mag uitsluitend in gebruik worden genomen en gehouden als voorzien is in een adequate inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte en bij permanente standplaatsen van minimaal 7 meter breedte, met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving onttrokken wordt en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer.

Op de camping zijn 5 permanente standplaatsen toegestaan, daarom moet een beplantingsstrook van minimaal 7 meter worden aangehouden. Ten noorden en ten zuiden van de camping bevinden zich al hagen, deze worden verbreed tot minimaal 7 meter. Het hele perceel krijgt daarmee een minimaal 7 meter brede haag over de volle lengte aan de zuidzijde. Ook aan de oostzijde tussen de camping en de burens krijgt het kampeerterrein een 7 meter brede haag als landschappelijke inpassing.



Figuur 2.8: Landschappelijke inpassing nieuwe loods (Bron: Rho adviseurs, Bijlage 3)

2.3 Afwijkingsmogelijkheden in geldend bestemmingsplan

Recreatieve appartementen in de historische schuur

Voor de realisatie van de 6 recreatieappartementen in de traditionele schuur is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' (artikel 21.6.2). In dit artikel is de mogelijkheid voor afwijking van het bestemmingsplan opgenomen ten behoeve van Nieuwe Economische Draggers (NED). De realisatie van recreatieappartementen is opgenomen in de positieve lijst van NED die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan. De NED wordt gevestigd in een bestaand gebouw in een bouwvlak. Er is geen bewoning in de recreatieappartementen toegestaan. De NED met de 6 recreatieappartementen blijft kleinschalig, de initiatiefnemers zullen dit zelf exploiteren. Zij wonen in het woonhuis op hetzelfde perceel. De buitenkant van de cultuurhistorisch waardevolle schuur zal niet veranderen. De verkeersaantrekkende werking is gering, zie paragraaf 4.6. De opslag van goederen ten behoeve van de NED wordt niet toegestaan.

Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad over deze aanpassing van de NED-regeling een voorbereidingsbesluit genomen, met als doel het beleid voor recreatieve appartementen in het kader van de Nieuwe-Economische-Dragerregeling aan te passen.

Aanleiding daarvoor vormde het onderzoek Leefbaarheid & Toerisme (december 2019). In het najaar van 2020 is het NED-beleid door de gemeente geëvalueerd. Diverse agrariërs hebben gebruik gemaakt van de regeling om een stukje extra inkomsten te genereren. Daarnaast is mede door de NED-regeling geen sprake van verpaupering in het buitengebied van Veere. Anderzijds kan worden geconstateerd dat het realiseren van recreatieappartementen een zeer lucratieve aangelegenheid is geworden, waar op grote schaal gebruik van is gemaakt. Die ontwikkeling heeft negatieve effecten op de balans tussen leefbaarheid en toerisme.

Naar aanleiding van deze evaluatie is de bestemmingsregeling voor de NED's aangepast. De nieuwe aanvulling op de NED regeling staat in de '5e herziening Buitengebied Veere' in lid 21.6.2 sub e. In de nieuwe regeling zijn nog maximaal 2 verblijfsrecreatieve eenheden per cultuurhistorisch waardevol gebouw toegestaan. De aanvraag van de initiatiefnemer aan de Strandweg 5 was echter al ingediend vóór de beleidswijziging. De gemeente heeft daarom het principeverzoek voor de realisatie van de 6 recreatieappartementen toch toegestaan, zie het principebesluit in Bijlage 1.

Geen van de afwijkingsvoorwaarden vormt daarom een belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Benadrukt wordt dat de realisatie van de 6 recreatieappartementen in de schuur noodzakelijk is om een nuttige hergebruiksfunctie te creëren van de historische schuur, een kostendrager te realiseren voor restauratie en onderhoud en zo instandhouding van de karakteristieke en waardevolle schuur te waarborgen. Binnen de moderne agrarische bedrijfsvoering kan geen nuttig agrarisch gebruik meer worden gemaakt van de schuur. In de context van het bedrijf is een beperkte verblijfsrecreatieve functie, door het mogelijk maken van enkele appartementen in de schuur, één van de weinige reële mogelijkheden om een kostendrager voor het onderhoud van de schuur te creëren.

Opslagloods

Het vergroten van het bouwvlak tot 2 hectare kan alleen mogelijk gemaakt worden als uit een advies van de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) blijkt dat dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Een dergelijk vergroting kan niet aangetoond worden omdat een groot deel van het bouwvlak van 1,5 hectare nog onbebouwd is en een mincamping in ligt. Vandaar dat er voor gekozen wordt het bouwvlak aan te passen waarbij de totale oppervlakte van het huidige bouwvlak gelijk blijft. Omdat in het bestemmingsplan geen wijzigingsmogelijkheid is opgenomen voor het aanpassen van het bouwvlak, vindt de aanpassing bij de herziening van het bestemmingsplan plaats (6e herziening Buitengebied Veere).

De nieuwe opslagloods is noodzakelijk in verband met een doelmatige bedrijfsvoering, zoals in voorgaande paragraaf 2.3 is onderbouwd. De uitbreiding van het bouwvlak tast de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende camping niet aan. Uit het onderzoek naar instellingslawaaï (Bijlage 13) blijkt dat aan alle te stellen geluidsnormen wordt voldaan. De enige voorwaarde is dat er geluidsdempende materialen worden gebruikt in de ventilatoren aan de buitenkant van de nieuwe loods. Het totaal oppervlak van het bouwvlak komt uit op circa 1,2 hectare en blijft hiermee onder de maximaal toegestane 2 hectare. De nieuwe loods wordt middels een aardewal vol begroeiing landschappelijk ingepast.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt zowel de afwijking als de wijziging van het bestemmingsplan onderbouwd door in te gaan op de aangegeven voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Beleid

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.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

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 systeemverantwoordelijkheid. 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

Het planvoornemen is op nationaal niveau dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de nationale belangen. De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent een aantal nationale belangen zoals genoemd in de NOVI. Dit initiatief raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2) is opgenomen dat bij een ruimtelijk plan, dat een nieuw stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De reden hiervoor is om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland te bevorderen. Een stedelijke ontwikkeling houdt in dat er nieuwe bebouwing wordt toegevoegd aan de huidige bebouwing. De ladder bestaat uit twee stappen: de eerste stap bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. De tweede stap omvat, indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Om te bepalen of een ladder voor duurzame verstedelijking moet worden opgesteld moeten twee vragen beantwoord worden: Is het een stedelijke ontwikkeling? En zo ja, is het een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De vuistregel is dat ontwikkelingen vanaf 12 woningen, het toevoegen van meer dan 500 m² of een functiewijziging van meer dan 500 m² een stedelijke ontwikkeling zijn.

Appartementen

Het realiseren van 6 recreatieappartementen blijft onder de drempel van 12 woningen en is daarmee geen stedelijke ontwikkeling. De behoefte hoeft niet onderbouwd te worden in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat Zeeland in Nederland behoort tot de top 3 van toeristische regio's. Met de realisatie van recreatieve appartementen wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar overnachtingen in Zeeland, de sterke en toenemende vraag vanuit buitenlands toerisme (in het bijzonder Duitsland) en de toenemende belangstelling en heropleving van het binnenlands toerisme tijdens en aansluitend op de coronapandemie.

Loods

De bestaande loods is sterk verouderd en dient vervangen te worden. De nieuwe loods heeft een oppervlakte van circa 1.750 m². Dat is meer dan de drempel van 500 m², daarom dient de behoefte en de locatie onderbouwd te worden.

De initiatiefnemer heeft de grotere loods nodig voor een efficiënte bedrijfsvoering, om te voldoen aan de kwaliteitseisen en om het energieverbruik te verduurzamen. Door de nieuwe loods kan het agrarische bedrijf rendabel blijven door naast de opslag van aardappelen en uien en landbouwvoertuigen ook caravans te kunnen opslaan.

Een nieuwe loods van deze omvang past niet op de plaats van de huidige oude loods. Het is niet wenselijk om de nieuwe loods achter de minicamping te plaatsen, omdat dan de grote landbouwvoertuigen langs de camping moeten rijden, dit kan gevaarlijke situaties opleveren. Dus gelet op de omvang van de loods, de ontsluiting ervan vanaf de Strandweg, de wens om het agrarische bedrijfsgebied en de minicamping zo veel mogelijk van elkaar te scheiden en de wens om het erf zo compact mogelijk te houden, heeft de betreffende locatie ruimtelijk en vanuit de bedrijfsvoering nadrukkelijk de voorkeur. In hoofdstuk 4 is aangetoond dat de naastgelegen camping niet gehinderd wordt in zijn bedrijfsvoering, onder andere in paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuzonering en 4.8 Geluid.

3.1.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Inleiding

Voor de realisatie van verblijfsrecreatieve appartementen in de cultuurhistorisch waardevolle schuur zijn de volgende onderdelen uit het provinciaal beleid van belang.

3.2.2 Zeeuwse Omgevingsvisie

De Provinciale Staten hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De ambities voor 2050 en de doelen voor 2030 voor Zeeland liggen vast.

Er staan vier Zeeuwse ambities centraal in de Zeeuwse Omgevingsvisie. Deze vier ambities sluiten goed aan bij de uitdagingen die het Rijk genoemd heeft in zijn Nationale Omgevingsvisie, maar geven er wel een Zeeuwse invulling aan. De ambities zijn samen met organisaties en mensen uit onze omgeving gemaakt.

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatie economie; en
- Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland

Bij het inspelen op ontwikkelingen binnen en buiten de provincie zijn deze afwegingsfactoren voor ons van groot belang:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten; en
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe Economische Drager

Het is mogelijk om een nevenactiviteit bij een bestaand agrarische bedrijf te beginnen of een vervolgactiviteit op een vrijkomend agrarische bedrijf. Bij het ontwikkelen van zo'n zogenoemde Nieuwe Economische Drager (NED) dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid of te ontwikkelen faciliteiten, zodat voorkomen wordt dat de NED de waterkwaliteit verslechtert of de veilige doorstroming van verkeer belemmert.

Toetsing

6 recreatieappartementen

Deze extra verblijfsaccommodaties in de mooie historische schuur zorgen er voor dat het heerlijk recreëren is in het mooie en waardevolle Zeeuwse landschap ('Balans in de grote wateren en het landelijk gebied'). De appartementen dragen bij aan een toekomstbestendige vrijetijdssector ('Een duurzame en innovatieve economie'), doordat er zo het hele jaar door toeristen kunnen verblijven. Dat maakt het een goede aanvulling op de minicamping.

Ze worden gerealiseerd in een bestaande schuur ('Doe meer met minder grond') en door de nieuwe invulling kan deze typisch Zeeuwse historische schuur behouden blijven ('Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten'). Deze ontwikkeling valt onder de Nieuwe Economische Drager regeling.

Nieuwe loods

De bestaande loods is sterk verouderd en dient vervangen te worden om functioneel en veilig te kunnen blijven werken ('Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland'. Er worden voor de realisatie van de loods materialen hergebruikt, zie hiervoor ook paragraaf 4.11. Het energieverbruik wordt duurzamer in de nieuwe loods t.o.v. van de verouderde loodsen. Ook kunnen de producten beter worden opgeslagen, waardoor er minder oogst verloren gaat ('Duurzame en innovatieve economie').

3.2.3 Omgevingsverordening Zeeland 2018

In de Omgevingsverordening worden regels gesteld met betrekking tot ruimte, milieu, water, wegen en vaarwegen, natuur, distelbeheer, landschapsbescherming en ontgrondingen.

De regels die betrekking hebben op het aspect ruimte, hebben voor een belangrijk deel betrekking op het buitengebied. Er zijn regels die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied, zoals molenbiotop en erfgoed. Een beperkt aantal regels heeft vooral betrekking op stedelijke functies, namelijk bedrijven en detailhandelsvoorzieningen en wonen.

Voor de ontwikkelingen in het projectgebied is het volgende artikel van belang:

- Artikel 2.3, tweede lid onder g (bijlage A).

Voor het vergroten van het bouwvlak zijn geen regels opgenomen in de provinciale verordening, dit is een gemeentelijke bevoegdheid. De afwijkingmogelijkheden zijn beschreven in paragraaf 2.3.

Nieuwe economische dragers in het landelijk gebied

De verwachting bestaat dat in de planperiode een substantieel deel van de agrarische ondernemers de agrarische activiteiten zal beëindigen. Herbestemming of sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is noodzakelijk om verpaupering te voorkomen. Nieuwe economische dragers leveren een bijdrage aan het behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied.

De Provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de Provincie onnodige verstening van het landelijk gebied tegengaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende bebouwing en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Naast de ontwikkelingsruimte voor wonen en recreatie biedt de Provincie in het landelijk gebied ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe economische dragers. Het gaat per definitie om kleinschalige activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied.

De mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe economische drager is voorbehouden aan bebouwing op bestaande bouwvlakken en bebouwing bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied. Het volume van de bestaande bebouwing is daarbij maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit.

Toetsing

6 recreatieappartementen

Tabel 3.1: Uitsnede Lijst Nieuwe Economische Draggers (*Bron: Omgevingsverordening Zeeland 2018*)

RECREATIE:	
Verblijfsrecreatie	Kampeerboederij
	Appartementen; verhuur

Verblijfsrecreatieve appartementen zijn onderdeel van de Lijst Nieuwe Economische Draggers in de Omgevingsverordening Zeeland 2018. De exploitatie van de recreatieappartementen zorgt er voor dat de cultuurhistorisch waardevolle schuur behouden kan blijven. De bestaande schuur wordt van binnen verbouwd en wordt niet uitgebreid.

3.2.4 Conclusie

De realisatie van de 6 recreatieappartementen en de bouw van de nieuwe duurzame loods passen binnen de Zeeuwse Omgevingsvisie.

Daarnaast passen de verblijfsrecreatieve appartementen binnen de NED regeling in de Omgevingsverordening Zeeland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Veere 2025

De gemeenteraad heeft op 13 september 2012 de structuurvisie 'Gemeente Veere 2025' vastgesteld. Deze structuurvisie maakt keuzes en geeft richting aan de duurzame en verantwoorde ruimtelijke toekomst van de gemeente Veere.

In de structuurvisie relevante thematische uitwerkingen zijn:

Behoud door ontwikkeling

Het motto voor het Nationaal Landschap is 'behoud door ontwikkeling'. Dit betekent dat de kernkwaliteiten van het landschap, de daarin liggende natuur, cultuurhistorie en het recreatief medegebruik moeten worden behouden en versterkt. Met inachtneming, versterking en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschap, zijn ontwikkelingen nog steeds mogelijk. In uitwerking hierop richt de visie voor de kustzone en Neetje Jans zich op: benutten en versterken. Voor het middengebied op: open en kleinschalig. Voor de kernen op: zuinig ruimtegebruik en primair inbreiden.

Cultuurhistorische waarden

De kwaliteit van het landschap wordt voor een groot deel bepaald door de cultuurhistorische waarden, zoals het middeleeuws nederzettingen patroon, historische buitenplaatsen, vliedbergen, dijklandschappen, kreekkruggen, ringwalburgen, vestingsteden, atlantikwal, historische boerderijen, stad- en dorpsgezichten en monumentale bebouwing in de kernen. Het is belangrijk deze waarden te blijven erkennen en herkennen. Een inventarisatie en analyse van deze waarden worden in kaart gebracht in een cultuurhistorische waardenkaart.



Figuur 3.3: Projectgebied in Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland (blauw blokje)

(Bron: Visiekaart Landschap en Natuur)

Verblijfsrecreatie

De verblijfsrecreatie in Veere bestaat in totaal uit circa 18.560 eenheden (kampeerplaatsen, hotelkamers, zomerhuizen e.d.). (her)Ontwikkeling van de verblijfsrecreatie vindt plaats bij de huidige toeristische concentraties en kustplaatsen in de kustzone. Ruimte voor uitbreiding in eenheden en oppervlakte is geen automatisme. Zuinig en verantwoord duurzaam ruimtegebruik is het uitgangspunt en kwaliteitsverbetering vindt primair plaats door herstructurering, opwaardering of transformatie. Andere belangrijke kaders voor de ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve sector zijn integrale structuurversterking, duurzaamheid, nichemarkten en jaarrond-exploitatie (Vier seizoenen kust). Met name dit laatste heeft een positief effect op extra structurele werkgelegenheid en levert wellicht nieuwe inwoners op.

Moeilijke tijden met nieuwe kansen

De verwachting voor de agrarische sector is dat deze het moeilijker krijgt, maar ook nieuwe kansen grijpt. Vermindering van Europese subsidies, lage(re) prijzen, regelgeving en verplichte bedrijfsaanpassingen hebben de afgelopen jaren er toe geleid dat veel agrariërs naast het boeren ook andere economische activiteiten zijn gaan ontplooiën. Minicampings, boerderijwinkels en zorgboerderijen zijn daarvan enkele voorbeelden. Voor een sterke en vitale landbouw en een aantrekkelijk open middengebied wil de gemeente Veere kleinschalige economische activiteiten stimuleren.

Landbouw en/met kleinschalige economische activiteiten

De uitdaging in de komende jaren is om voor meerdere ontwikkelingen mogelijkheden te bieden, maar daar wel de juiste balans in te vinden. Landbouw (grootschalig of kleinschalig) blijft de primaire functie in het middengebied. Er liggen kansen voor (voormalige) agrariërs om meerdere functies uit te oefenen. Dit wordt mogelijk door bij de (voormalige) agrarische functie andersoortige commercieel-economische activiteiten toe te staan. Hierbij gaat het om:

1. Economische activiteiten als aanvulling op het agrarisch basisinkomen;
2. Duurzaam (her)gebruik van bestaande gebouwen waarvan het agrarisch gebruik beëindigd is (vab = voormalige agrarisch bedrijf).

Toetsing

Door de cultuurhistorisch waardevolle schuur om te bouwen naar recreatieappartementen krijgt de schuur een nieuwe functie waardoor deze behouden kan blijven. Het hergebruik van bestaande bebouwing is een goed voorbeeld van duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Door naast de minicamping ook appartementen aan te bieden, kunnen jaarrond toeristen worden ontvangen.

De gemeente Veere wil een sterke en vitale landbouw behouden door kleinschalige economische activiteiten toe te staan onder voorwaarden.

3.3.2 Leefbaarheid en Toerisme

De gemeente Veere heeft in 2019 in de dertien kernen onderzoek uitgevoerd naar de balans tussen leefbaarheid en toerisme. Het onderzoek vormt de basis van toekomstig beleid op het gebied van toerisme in de gemeente.

Op basis van dit onderzoek is een beeld van de factoren die een rol spelen bij de balans tussen leefbaarheid en toerisme ontstaan. Uit dit onderzoek komt het gevoel van de inwoners over de impact van het toerisme op de leefbaarheid naar voren. Ook is de verkeerintensiteit en de parkeerdruk in de kernen van de gemeente Veere gemeten en is het aanbod van de overnachtingsmogelijkheden en de ontwikkelingen in de toeristische overnachtingen in kaart gebracht.

Toetsing en conclusie

De cijfers van het onderzoek naar de toeristische druk in Koudekerke staan weergegeven in onderstaande figuur.

TOERISTISCHE DRUK									GEMETEN IMPACTS			BELEEFDE IMPACTS (NETTO SCORE)				TOEKOMST			
Kernen	Aantal inwoners	Aantal overnachtingen (x1000)	Aantal slaapplekken	% particulier verhuurd	% binnen de kern	Aantal passanten (x100)	Toeristische intensiteit (verblijf)	Toeristische dichtheid (verblijf)	EINDOORDEEL	Laden en lossen	Parkeren	Verkeersintensiteit	Meer verkeersproblemen	Te druk	Verbeterd de leefbaarheid	Meer voordelen dan nadelen	Toerisme aanmoedigen	Groei leidt tot wrijving	EINDOORDEEL
Koudekerke	3.400	475	7.732	31%	3%	X	145	114	770000	1	1	1	0	0	1	0	0	1	

Figuur 3.4: Overzicht parameters voor de integrale analyse van druk en draagkracht
(Bron: Leefbaarheid en Toerisme)

Koudekerke heeft een middelmatige toeristische druk. De kernen Domburg, Zoutelande, Oostkapelle, Westkapelle, Vrouwenpolder en Veere zijn echter hoog. Op basis van dit onderzoek is bepaald dat nog maximaal 2 verblijfsrecreatieve eenheden per Nieuwe Economische Drager zijn toegestaan. Deze nieuwe NED-regeling is opgenomen in het bestemmingsplan '5e Herziening Buitengebied Veere'. In paragraaf 2.3 is aangegeven waarom voor deze ontwikkeling wel nog 6 recreatieve appartementen zijn toegestaan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Niet-gesprongen explosieven

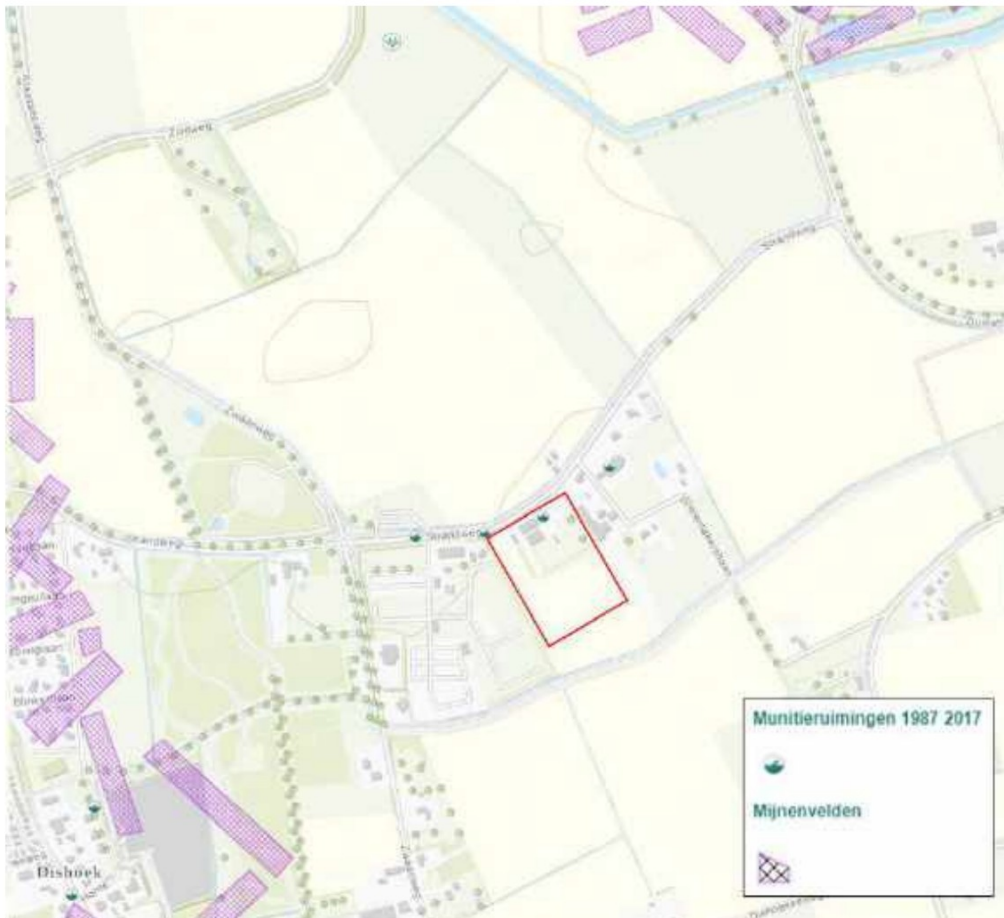
4.1.1 Toetsingskader

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).

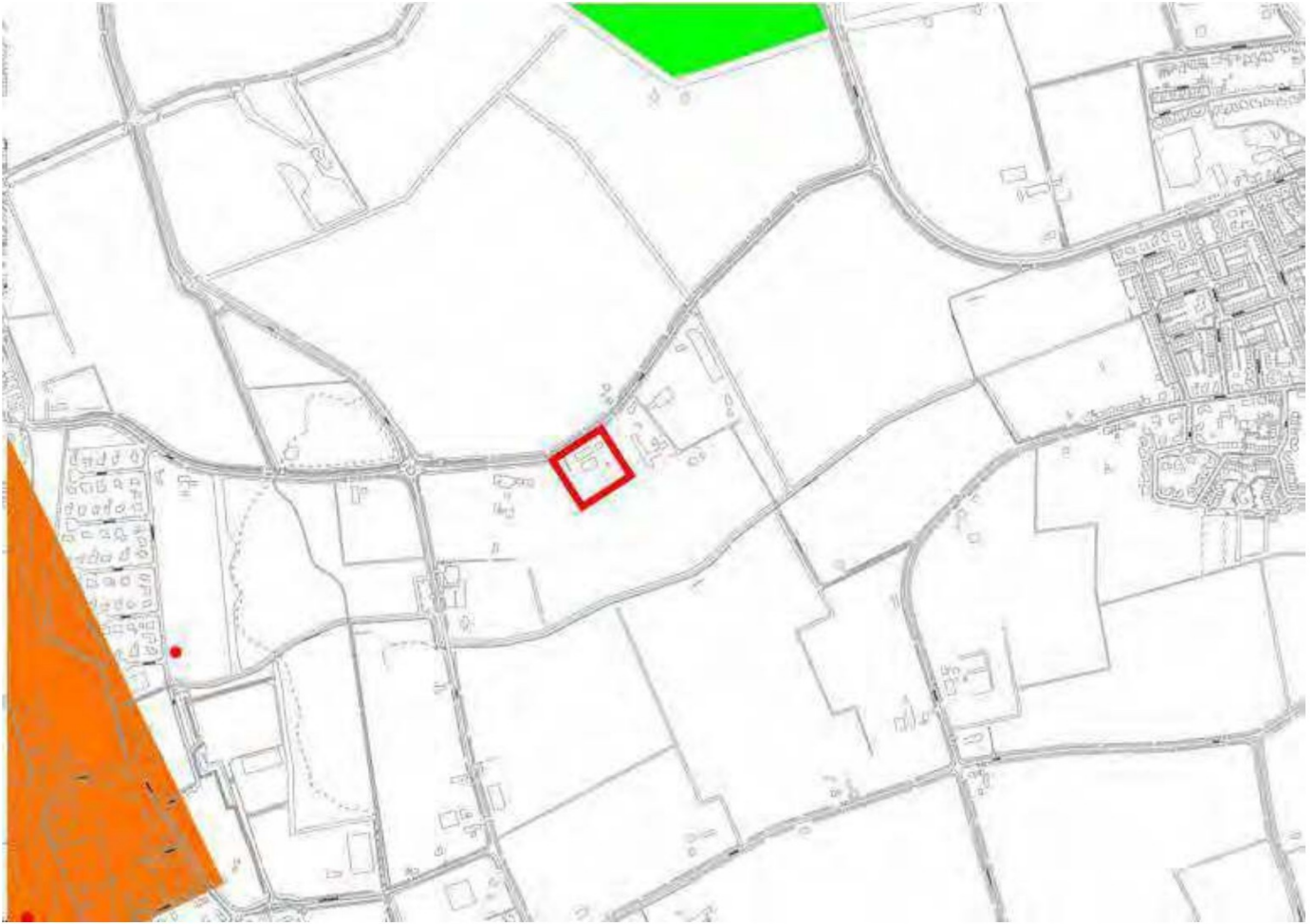
4.1.2 Toetsing

Uit de Oorlogshandelingenkaart blijkt dat er in de nabijheid van het projectgebied geen voormalige mijnevelden liggen. Tussen 1987 en 2017 hebben er al munitieruimingen plaatsgevonden in het projectgebied.

Het plangebied is wit op de explosievenkaart, zie figuur 4.2. Uit historisch oogpunt is niet bekend dat hier oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden, het is aannemelijk dat hier geen vliegtuigbommen liggen. Echter is hier niet uit te sluiten dat er geen conventionele explosieven kunnen liggen. Wanneer er binnen deze gebieden grondroerende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, hoeft vooraf aan de werkzaamheden geen vooronderzoek te worden uitgevoerd conform de bestaande regelgeving. Het protocol "Toevalstreffer CE uit de WO II" is overigens wel van toepassing op deze gebieden.



Figuur 4.1 Aandachtsgebied niet-gesprongen explosieven, het projectgebied rood omkaderd (Bron: REAS Oorlogshandelingenkaart)



Figuur 4.2: Plangebied, rood omkaderd, op de explosievenkaart (Bron: Explosievenkaart Veere 2012)

4.1.3 Conclusie

Niet-gesprongen explosieven vormen geen bedreiging voor het planvoornemen.

4.2 Watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is het aanmeldformulier voor de watertoets ingevuld (zie Bijlage 4). Dit aanmeldformulier moet voorgelegd worden aan het waterschap.

Ter compensatie van de toename van de oppervlakte verharding zal voldoende waterberging worden gerealiseerd, met een omvang van minimaal 155 m³, in de vorm van twee vijvers met een totale oppervlakte van 300 m². Deze vijvers worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan voorzien van de bestemming Water.

4.3 Ecologie

4.3.1 Toetsingskader

Wet natuurbescherming

In 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 Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura 2000-gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft een 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.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. In de provincie Zeeland heten deze gebieden dan ook NNZ (Natuurnetwerk Zeeland). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in het beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In het Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels 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 natuurlijke 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. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Bij de voorbereiding van de ruimtelijke onderbouw moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zeeland

In de provincie Zeeland worden in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage IV bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

4.3.2 Onderzoeksresultaten

Gebiedsbescherming

Natura 2000/Natuurbeschermingswet

Het projectgebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000-gebied. De afstand tot Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' bedraagt circa 1,5 kilometer, zie onderstaande figuur. Directe effecten van de bouw en het gebruik op beschermde natuurwaarden in Westerschelde & Saeftinghe kunnen gelet op de afstand worden uitgesloten.

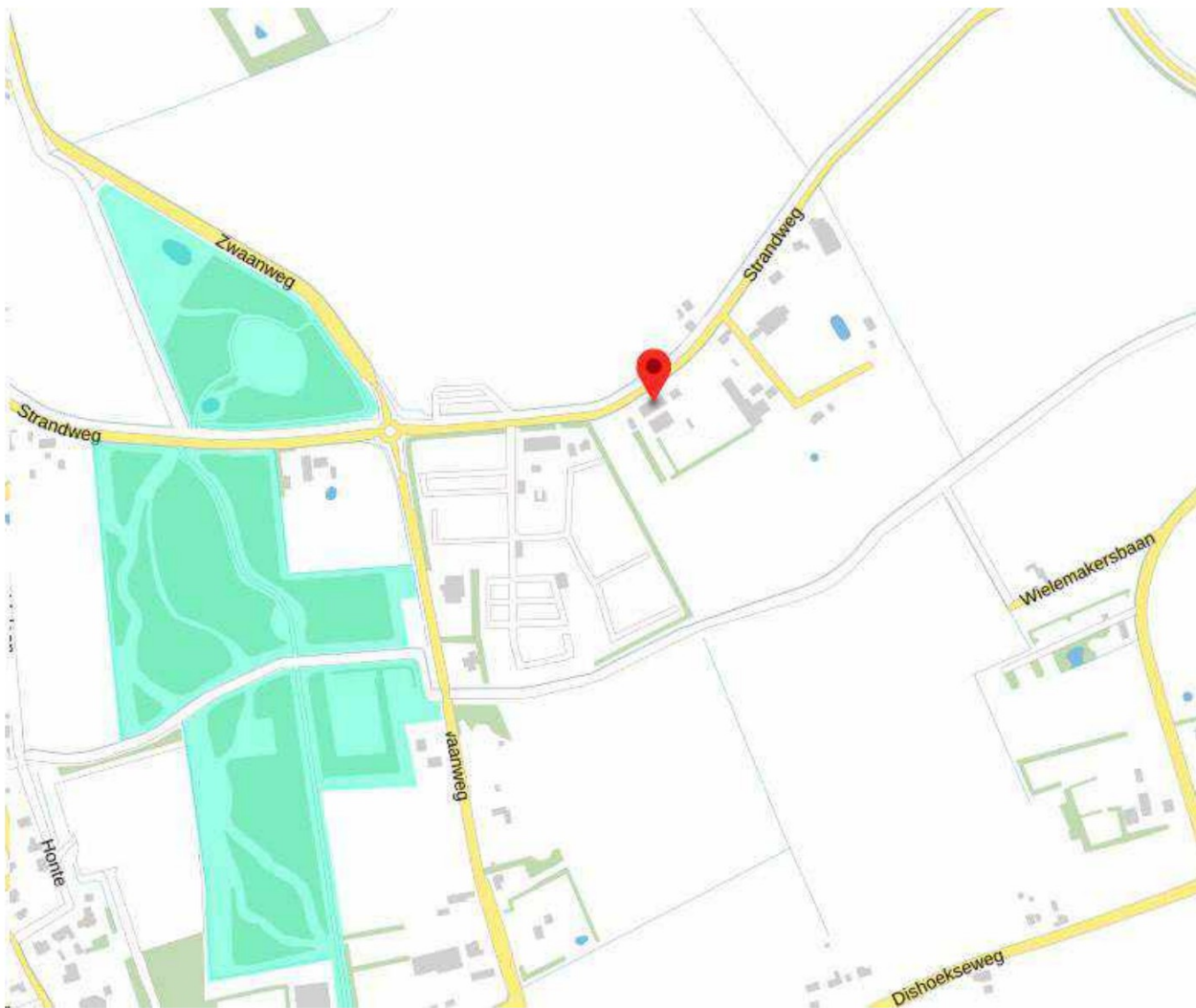


Figuur 4.3: Ligging projectlocatie (rood omkaderd) ten opzichte van Natura 2000-gebieden
(Bron: Natura2000.nl/gebieden)

De ontwikkelingen in het projectgebied kunnen wel indirect invloed hebben op de omliggende Natura 2000-gebieden door de extra stikstofuitstoot. In Bijlage 6 en Bijlage 7 is respectievelijk de memo en de Aeriusberekening van de stikstofberekening in de gebruiksfase opgenomen. De berekening toont aan dat de beoogde ontwikkeling geen stikstofdepositie geeft op omliggende Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase. In Bijlage 8 is de memo en de Aeriusberekening van de realisatiefase opgenomen. Ook in de realisatiefase heeft het planvoornemen geen stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Zeeland

Het projectgebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). Het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van het NNZ ligt op ongeveer 360 meter. De geplande activiteit ligt op geruime afstand van het gebied. Het gebruik van de historische schuur ten behoeve van 6 recreatieve appartementen en de realisatie van de nieuwe loods heeft vanwege de afstand en de ligging geen negatief effect op de natuurwaarden van de gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland.



Figuur 4.4: Ligging projectgebied ten opzichte van 'Bestaande natuur' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Soortenbescherming

Bij sloopwerkzaamheden dient er altijd onderzocht te worden of er zich geen beschermde soorten bevinden die door de sloop verstoord kunnen worden. Tegelijk zal de historische schuur onderzocht worden ten behoeve van de verbouwing. De eerste stap in een ecologisch onderzoek is een quickscan flora en fauna. Tijdens een quickscan wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Wet natuurbescherming. Indien na het onderzoek geen overtredingen worden verwacht, kan de ontwikkeling vanuit de ecologie zonder beperkingen doorgang vinden. Indien vervolgonderzoek geadviseerd wordt, kan een voorgenomen ontwikkeling doorgaans nog steeds plaatsvinden na het verkrijgen van een ontheffing of vergunning

Het onderzoeksrapport van de quickscan flora en fauna is opgenomen in Bijlage 5. Vervolgonderzoek wordt geadviseerd.

Volgens de quickscan ecologie zijn in het plangebied de volgende functies en overtredingen mogelijk:

- Vernietiging en verstoring van nesten van vogels zonder jaarrond beschermd nest;
- Vernietiging en verstoring van nesten van huismus;
- Vernietiging en verstoring van nesten van kerkuil;
- Vernietiging van verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van steenmarter en bunzing;
- Vernietiging van verblijfplaatsen van rugstreepd;
- Vernietiging en verstoring van zomer- en paarverblijfplaatsen van vleermuizen.

En zijn in de omgeving van het plangebied de volgende functies en overtredingen mogelijk:

- Verstoring van nesten van vogels zonder jaarrond beschermd nest;
- Verstoring van nesten van huismus;
- Stikstofdepositie effecten op Natura 2000-gebied 'Westerschelde en Saeftinghe'.

In de quickscan worden de vervolg onderzoeken in tabel 4.1 voorgesteld.

Tabel 4.1: Voorgestelde vervolg onderzoeken in quickscan (*Bron: Habitus*)

Soort(groep)/gebied	Maatregel	Onderzoek
Vogels zonder jaarrond beschermd nest	x	
Huismus		x
Kerkuil		x
Steenmarter en bunzing		x
Rugstreepd	x	(x)
Vleermuizen		x
Natura 2000 (stikstofdepositie)		x

De huidige kerkuilennestkast is in gebruik (dit is ook bevestigd tijdens het aanvullend onderzoek Bijlage 9). In deze uilennestkast hangt tevens een webcam in van de uilenstichting. De initiatiefnemer overweegt om een extra verdieping in de schuur te realiseren waardoor deze kast kan blijven staan. De uilen kunnen via een ronding in de muur bovenin de punt van de schuur de kist bereiken. Mocht het niet mogelijk zijn om de kast op dezelfde plaats te behouden dan zal de initiatiefnemer in goed overleg met de uilenstichting een nieuwe plaats overwegen. Dit zal dan in een andere schuur zijn of ergens op een hoge plek. Wanneer de leefomgeving van de kerkuilen wordt aangetast, is het verplicht om een nieuwe geschikte kast in de buurt op te hangen, anders is een ontheffing noodzakelijk.

Vervolg onderzoek naar de rugstreepad is niet nodig, aangezien aan de maatregelen voldaan kan worden. De voorwaarden om vestiging van de rugstreepad te voorkomen (pagina 18 Bijlage 5) zijn:

- Maatregel 1: voorkom dat er in de periode april t/m eind augustus ondiepe wateren ontstaan of zorg dat deze direct gedempt worden. Denk hierbij aan regenplassen en bandensporen. Deze maatregel is enkel toepasbaar om nieuwe vestiging in geschikt voortplantingsbiotoop te voorkomen.
- Maatregel 2: voorkom dat er in de periode april t/m eind november nieuwe zomer- en/of winterverblijfplaatsen ontstaan, zoals hopen vergraafbaar zand, bouw materiaal (bijv. puin), hopen houtafval of stenen. Verwijder dit direct uit het plangebied.

In Bijlage 6 en Bijlage 7 is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura 2000 gebied.

Resultaten aanvullend ecologisch onderzoek

Tijdens het aanvullende onderzoek (Bijlage 9) naar de bunzing, steenmarter, vleermuis, huismus en kerkuil zijn de volgende conclusies getrokken:

- De bunzing en de steenmarter zijn niet vastgesteld. Er zijn geen effecten te verwachten van de voorgenomen activiteiten.
- Vleermuizen zijn niet vastgesteld in de bebouwing die gesloopt of gerenoveerd zal worden.
- Huismussen zijn niet vastgesteld als broedvogel in de bebouwing die gesloopt of gerenoveerd zal worden. Huismussen foerageren wel op de camping. Er is niet vastgesteld dat huismussen de te verwijderen houtwal gebruiken als schuilplaats.
- De Kerkuil is vastgesteld in de schuur. Het betrof telkens een solitair exemplaar in een kerkuilkast. De kast is in beheer bij de Kerkuilenwerkgroep Zeeland.

Kerkuil

In de quickscan flora en fauna uitgevoerd door Habitus is beschreven dat effecten op het essentiële leefgebied van de kerkuil kunnen worden uitgesloten. In de directe omgeving zijn gelijkwaardige alternatieven aanwezig. De werkzaamheden zullen niet leiden tot verstoring van de betreffende functies. Compensatie van het leefgebied / foerageergebied is niet nodig.

Door de ontwikkeling van de recreatieappartementen zal de kerkuilenkast haar functionaliteit grotendeels verliezen, mitigerende maatregelen zijn daarom noodzakelijk. De benodigde mitigerende en compenserende maatregelen zullen worden getroffen conform het Soortenprofiel Kerkuil van BIJ12. Volgens deze leidraad zullen er twee nieuwe kasten opgehangen moeten worden binnen een straal van 500 meter van de oorspronkelijke verblijfsplaats en buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

De nieuwe kasten moeten minimaal 3 maanden voor de start van de werkzaamheden aanwezig zijn om de vogels te laten wennen aan de nieuwe voorzieningen. Door deze maatregelen zal de gunstige staat van instandhouding van de kerkuil niet in gevaar komen. De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het plan dus niet in de weg.

4.3.3 Conclusie

De Wnb en het beleid van de Provincie Zeeland met betrekking tot beschermde natuurgebieden staan de ontwikkeling niet in de weg.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Beleid en normstelling

Het cultureel erfgoed van Nederland wordt beschermt met de Erfgoedwet. Om te voorkomen dat de archeologische informatie ongezien verloren gaat, is het noodzakelijk dat gemeenten in het ruimtelijk beleid waarborgen voor de omgang met dit bodemarchief. Dit is een uitvloeisel van het Verdrag van Malta dan in 1992 door Nederland werd ondertekend.

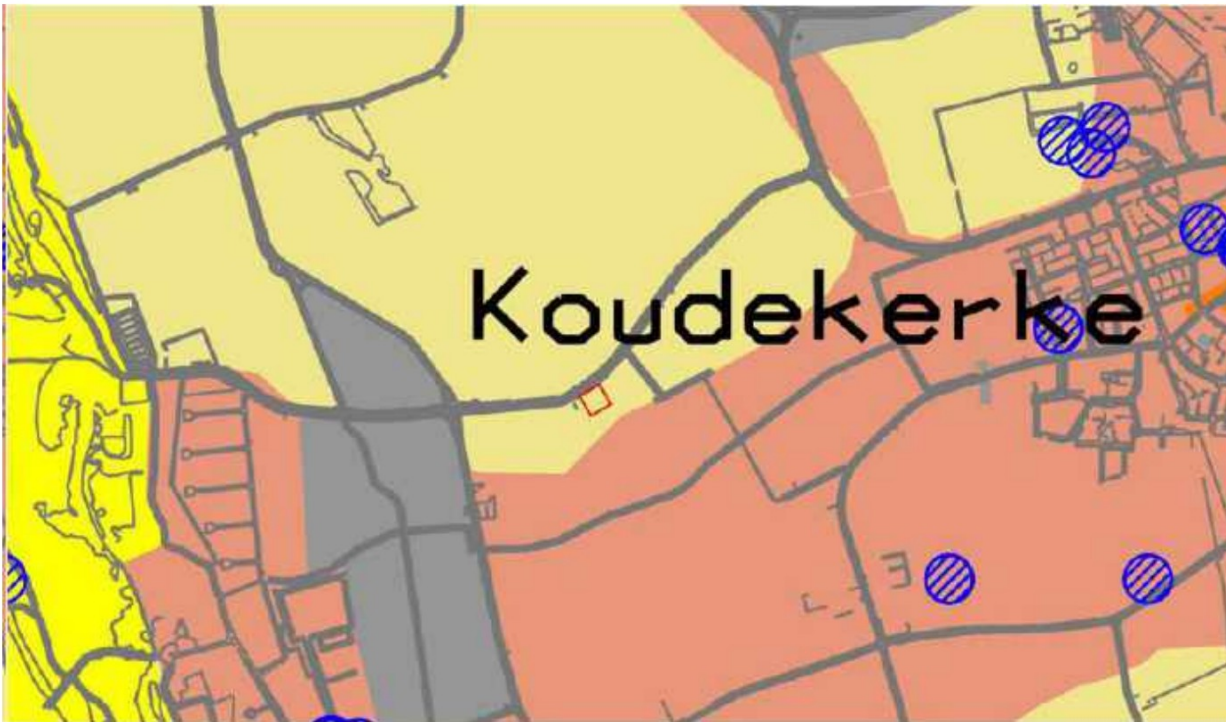
Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeenten in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging.

Door de gemeente Veere c.a. is het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg opgesteld. Op basis van de archeologische beleidskaart, wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met daaraan gekoppelde voorschriften. In het plangebied komt de categorie 4 voor: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m–mv.

4.4.2 Archeologie

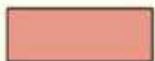
In het vigerende bestemmingsplan ligt er over het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3', zie figuur 1.2.

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Veere ligt het projectgebied in de zone met een middelhoge archeologische verwachting, zie figuur 4.5. Hier dient bij bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De nieuwe loods zal 1.750 m² groot worden, er is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 11.



Koudekerke

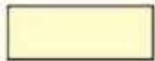
Landbodems



Zone met een hoge archeologisch verwachting



Zone met een middelhoge archeologisch verwachting



Zone met een (zeer) lage archeologisch verwachting

	AMK-terreinen, historische locaties, begrensde vindplaatsen, binnen een straal van 50 meter rondom vindplaatsen (puntlocatie)	AMK-terreinen: stads- en dorpskernen (exclusief Middelburg, Vlissingen, Veere, Arnhemulden en Domburg)	Verwachtingszone met verwachtingswaarde					
			laag/ zeer laag	hoog/ middelhoog	hoog binnen de komgrenzen van Domburg en Oost- Souburg	dûn- en strandgebieden	Maritieme archeologie; zee	Maritieme archeologie; binnenwater
Diepte	≤ 40 cm	≤ 40 cm	onbeperkt	≤ 40 cm	≤ 40 cm	nader overleg	in overleg met RWS	in overleg met RWS en/of WS
Oppervlakte	≤ 30 m ²	≤ 60 m ²	onbeperkt	≤ 500 m ²	≤ 100 m ²	nader overleg	in overleg met RWS	in overleg met RWS en/of WS

Figuur 4.5: Projectgebied (rood omkaderd) in zone met een middelhoge archeologische verwachting

Onderzoeksresultaten

Uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied bewoningssporen en sporen van landgebruik uit de Vroege Middeleeuwen D – Nieuwe tijd A kunnen worden verwacht. Deze resten worden in de top van de aanwezige getijdeafzettingen, direct onder de bouwvoor verwacht, dus binnen 40 cm -mv. De resten worden voornamelijk in de vorm van grondsporen verwacht. Het archeologisch niveau wordt waarschijnlijk bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden.

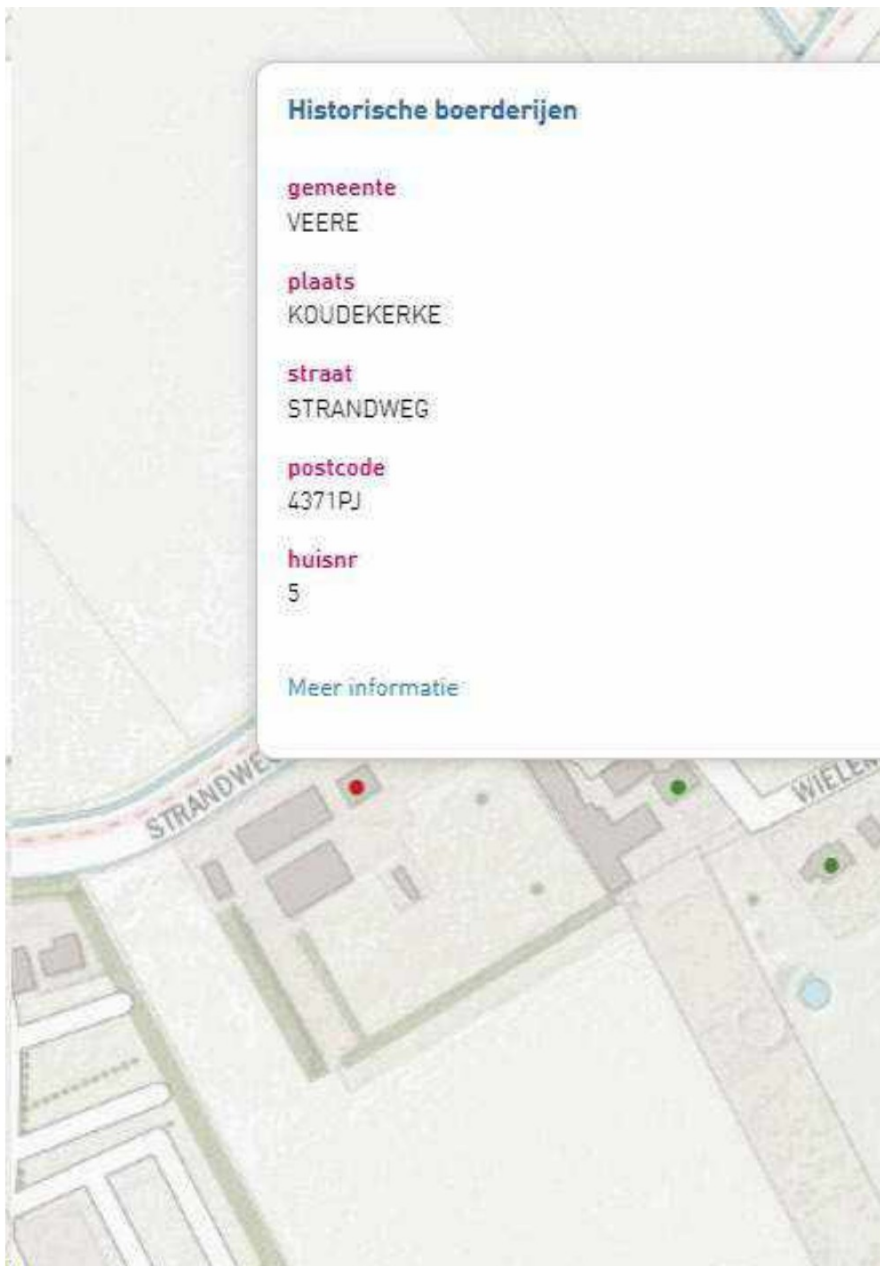
Het onderzoeksbureau adviseert om in het kader van de vergunningverlening een inventariserend veldonderzoek, karterende/waarderende fase, uit te voeren. Dit onderzoek heeft tot doel vindplaatsen op te sporen, te begrenzen en te waarderen. Omdat voornamelijk grondsporen worden verwacht, kan dit onderzoek het best worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Dit onderzoek moet worden uitgevoerd op basis van een door de bevoegde overheid, de gemeente Veere, goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Gemeente Veere heeft in haar reactie van 13 september 2022 aangegeven dat een proefsleuvenonderzoek niet nodig is, wanneer de bodem niet dieper dan 40 cm wordt geroerd.

De loods wordt gebouwd op funderingsbalken die met poeren in de grond worden vastgezet. De poeren zullen circa 30 cm de grond in gaan. Hierdoor is een proefsleuvenonderzoek niet noodzakelijk.

4.4.3 Cultuurhistorie

Beschrijving van de schuur op de Kaart Cultuurhistorie Zeeland: *Deze boerderij met minicamping bestaat uit een woonhuis met vrijstaande schuur, een wagenschuur en een moderne schuur. De woning uit 1925 diende ter vervanging van een huis dat tegen de kopgevel van de schuur aangebouwd stond. Deuren en raamkozijnen van de woning zijn vernieuwd, maar verder is het huis nog redelijk authentiek. De schuur is van 1891 en heeft twee dwarsdelen. De wanden zijn deels van baksteen, deels van gepotdekselde delen. Aan de stalzijde is de lange gevel kennelijk na de Tweede Wereldoorlog vernieuwd, waarbij onder andere betonnen stalraampjes met houten ventilatiekleppen zijn aangebracht. Hierbij is de onderste helft van de wand versteend en gepleisterd, de bovenste helft heeft nog gepotdekselde delen. Boven de stallen bevindt zich een reeks van vijf hooiluiken. Voor Zeeland is dat ongebruikelijk, maar het lijkt bij deze schuur authentiek te zijn.*



Figuur 4.6: Uitsnede Kaart Cultuurhistorie Zeeland

4.4.4 Conclusie

Archeologisch vervolgonderzoek wordt geadviseerd door het onderzoeksbureau. Gemeente Veere zal deze resultaten en conclusie moeten beoordelen.

Door exploitatie van de 6 recreatieappartementen kan de cultuurhistorisch waardevolle schuur behouden blijven. De buitenkant van de schuur zal niet aangepast worden, de verbouwingen zullen inpandig plaatsvinden.

4.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

4.5.1 Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. 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). Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.5.2 Onderzoeksresultaten

Ter plaatse van de historische schuur dient de kwaliteit van de bodem te worden bepaald in verband met de voorgenomen functiewijziging. Ter plaatse van de verdachte deellocaties (bovengrondse brandstoftanks en olieopslag) dient de eindsituatie te worden vastgelegd in verband met de beëindiging van de activiteiten op deze locaties. Dit is aangetoond middels een bodemonderzoek, zie Bijlage 10.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de tot vakantieappartementen om te vormen historische landbouwschuur in de bovengrond sprake is van een zeer licht verhoogd gehalte PCB's. In de ondergrond is voor geen van de onderzochte parameters een overschrijving van de achtergrondwaarde aangetoond. In het grondwater zijn, afgezien van enkele zeer licht verhoogde gehalten, geen bijzonderheden aangetroffen.

Ter plaatse van de huidige bovengrondse dieseltank, de bovengrondse olieopslag in de stalen loods en de voormalige bovengrondse dieseltank in houten wagenschuur is de eindsituatie vastgelegd ten behoeve van de beëindiging van de activiteiten op deze locaties. Zowel in de grond als het grondwater zijn geen aan deze activiteiten te relateren verontreinigingen aangetoond. De eindsituatie ter plaatse van de (voormalige) tanklocaties en olieopslag is vastgelegd.

Op basis van het historische onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen functiewijziging.

4.5.3 Conclusie

De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.