

BESTEMMINGSPLAN PIONIERSWEG 1, 1A, 3A, 4 EN STEENGRACHTSWEG 8 GRIJPSKERKE





BESTEMMINGSPLAN PIONIERSWEG 1, 1A, 3A, 4 EN STEENGRACHTSWEG 8 GRIJPSKERKE GEMEENTE VEERE

Planstatus	Vastgesteld
Datum	30 - 05 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.0717.0191BPPiowegGri-VG01
Auteur(s)	Samira van Lieshout, Cristian van Kuijk



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Bestaande en toekomstige situatie	11
2.1	Historische context	11
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	11
2.3	Bestaande situatie	12
3.	Toekomstige situatie	14
3.1	Planopzet	14
4.	Beleidskader	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	22
4.3	Gemeentelijk beleid	26
5	Randvoorwaarden	32
5.1	Archeologie	32
5.2	Bedrijven en milieuzonering	34
5.3	Bodemkwaliteit	36
5.4	Asbestinventarisatie	37
5.5	Cultuurhistorie	38
5.6	Externe veiligheid	41
5.7	Geluid	43
5.8	Geur	44
5.9	Luchtkwaliteit	45
5.10	Natuurwetgeving	47
5.11	Kabels en leidingen	50
5.12	Verkeer en parkeren	50
5.13	Water	52
5.14	Vormvrije mer	56
6.	Juridische aspecten	58
6.2	Systematiek van de regels	58
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	59
7.	Uitvoerbaarheid	60
7.1	Economische uitvoerbaarheid	60
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60

Bijlagen:

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Locatieverkenning
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Asbestinventarisatie Steengrachtsweg 8
- Bijlage 5: Quickscan natuurwetgeving
- Bijlage 6: Stikstof depositieonderzoek
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
- Bijlage 8: Omgevingsdialogoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om een hoveniersbedrijf te realiseren aan de Pioniersweg 3A (kadastraal perceel 2285) te Grijskerke. Het perceel 2285 aan de Pioniersweg 3A maakt onderdeel uit van het gebied (percelen 2284 (Pioniersweg 3) en 2285) met de huidige bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'hovenier'. Het perceel Pioniersweg 3 is in het vigerend bestemmingsplan nog bestemd ten behoeve van een hoveniersbedrijf, maar momenteel vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats op dit perceel. Er is wel een woning en een recreatieappartement voor de verhuur aanwezig. Ten behoeve van het beoogde hoveniersbedrijf aan de Pioniersweg 3A (perceel 2285) worden een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een nieuwe bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd. Omdat nieuwe bebouwing in het buitengebied niet gewenst is, wordt ter compensatie van de nieuw te bouwen loods een bestaande stal van 348 m² op het perceel Steengrachtsweg 8 gesloopt. Op dit perceel wordt ook het bestaande bouwvlak verkleind. Om de bouw van de nieuwe bedrijfswoning mogelijk te maken, zal tevens een bestaande niet gebruikte woontitel van de Pioniersweg 1 en 1A worden verplaatst naar de Pioniersweg 3a. Op het perceel Pioniersweg 1 en 1A zijn namelijk twee wooneenheden toegestaan, maar feitelijk gezien is hier slechts één woning aanwezig. Daarnaast wordt het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Pioniersweg 4 in westelijke richting verschoven, tot de gevel van de op dat perceel aanwezige woning, zodat aan de vereiste richtafstand van een melkveehouderij van 100 meter wordt voldaan en de bouw van een nieuwe bedrijfswoning aan de zuidoostzijde van het perceel Pioniersweg 3A vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk wordt.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Om een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A (kadastraal perceel 2285) mogelijk te maken, dienen ook de bestemmingen van een aantal andere percelen aangepast te worden. Het bestemmingsplan bestaat daarom uit meerdere los van elkaar gelegen percelen.

Pioniersweg 1 en 1A

De locatie Pioniersweg 1 en 1A ligt in Grijskerke, in het buitengebied van de gemeente Veere. Het plangebied ligt op circa 700 meter ten noorden van de bebouwde kom van Grijskerke, op circa 4,62 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Middelburg en op circa 2,13 kilometer ten zuiden van de bebouwde kom van Oostkapelle. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Mariekerke, sectie L en betreft de perceelnummers 1443 (Pioniersweg 1) en 1442 (Pioniersweg 1A). Het gezamenlijk oppervlak bedraagt circa 2.710 m².

Aan de noordzijde wordt de locatie Pioniersweg 1 en 1A begrensd door de Pioniersweg, met daarachter gelegen de woning Pioniersweg 2A en de woning Pioniersweg 2 met bijbehorend kleinschalig kampeerterrein, bijbehorende loods ten behoeve van opslag van een drankhandel, caravans en evenementenmaterialen en een tweede kleinere loods ten behoeven van feesten en partijen. Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de Oostkapelseweg met daarachter gelegen agrarische gronden met landschapswaarden. Aan de zuidzijde wordt de locatie Pioniersweg 1 en 1A begrensd door een kwekerij en bloemist aan de Oostkapelseweg 17A. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door de Pioniersweg 3/3A. De Pioniersweg 3 (perceel 2284) en de Pioniersweg 3A (perceel 2285) kennen in de huidige situatie de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'hovenier'. Momenteel vinden er aan de Pioniersweg 3 (perceel 2284) geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Er is wel een woning en een recreatieappartement voor de verhuur aanwezig.



Figuur 1 Ligging en begrenzing Pioniersweg 1 en 1A

Pioniersweg 3A

De locatie Pioniersweg 3A ligt in Grijpskerke, in het buitengebied van de gemeente Veere. Het plangebied ligt op circa 682 meter ten noorden van de bebouwde kom van Grijpskerke, op circa 4,63 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Middelburg en op circa 2,13 kilometer ten zuiden van de bebouwde kom van Oostkapelle. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Mariekerke, sectie L en betreft perceelnummer 2285. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.190 m².

Aan de noordzijde wordt de locatie Pioniersweg 3A begrensd door de Pioniersweg, met daarachter gelegen de woning Pioniersweg 2 met bijbehorend kleinschalig kampeerterrein en bijbehorende loods ten behoeve van opslag van een drankhandel, caravans en evenementenmaterialen. Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de loods ten behoeve van caravanopslag aan de Pioniersweg 1A en de daarachter gelegen woning Pioniersweg 1. Aan de zuidzijde wordt de locatie Pioniersweg 3A begrensd door agrarische gronden met landschapswaarden. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door de Pioniersweg 3. Het perceel Pioniersweg 3 is in het vigerend bestemmingsplan nog bestemd ten behoeve van een hoveniersbedrijf, maar momenteel vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats op dit perceel. Er is wel een woning en een recreatieappartement voor de verhuur aanwezig.



Figuur 2 Ligging en begrenzing Pioniersweg 3A

Pioniersweg 4

De locatie Pioniersweg 4 ligt in Grijskerke, in het buitengebied van de gemeente Veere. Het plangebied ligt op circa 760 meter ten noorden van de bebouwde kom van Grijskerke, op circa 4,70 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Middelburg en op circa 1,95 kilometer ten zuiden van de bebouwde kom van Oostkapelle. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Mariekerke, sectie L en betreft een gedeelte van het perceel 1448. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 14.770 m².

Aan de noordzijde wordt de locatie Pioniersweg 4 begrensd door agrarische gronden met landschapswaarden. Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de woning Pioniersweg 2 met bijbehorend kleinschalig kampeerterrein en bijbehorende loods ten behoeve van opslag van een drankhandel, caravans en evenementenmaterialen. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door agrarische gronden met landschapswaarden en door de Pioniersweg 3. Het perceel Pioniersweg 3 is in het vigerend bestemmingsplan nog bestemd ten behoeve van een hoveniersbedrijf, maar momenteel vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats op dit perceel. Er is wel een woning en een recreatieappartement voor de verhuur aanwezig. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door agrarische gronden met landschapswaarden.



Figuur 3 Ligging en begrenzing Pioniersweg 4

Steengrachtsweg 8

De locatie Steengrachtsweg 8 ligt in Grijskerke, in het buitengebied van de gemeente Veere. Het plangebied ligt op circa 200 meter ten noordoosten van de bebouwde kom van Grijskerke, op circa 3,9 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Middelburg en op circa 2,84 kilometer ten zuiden van de bebouwde kom van Oostkapelle. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Mariekerke, sectie L en betreft perceelnummer 2084 en een gedeelte van de percelen 2198 en 2197. Het gezamenlijk oppervlak bedraagt circa 13.200 m².

Aan de noordzijde wordt de locatie Steengrachtsweg 8 begrensd door de bedrijfsbestemming Steengrachtsweg 10 ten behoeve van opslag en handelsdoeleinden. Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door agrarische gronden met landschapswaarden. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door een minicamping aan de Steengrachtsweg 4-6. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door de Steengrachtsweg met daarachter gelegen agrarische gronden en de woning Steengrachtsweg 7.

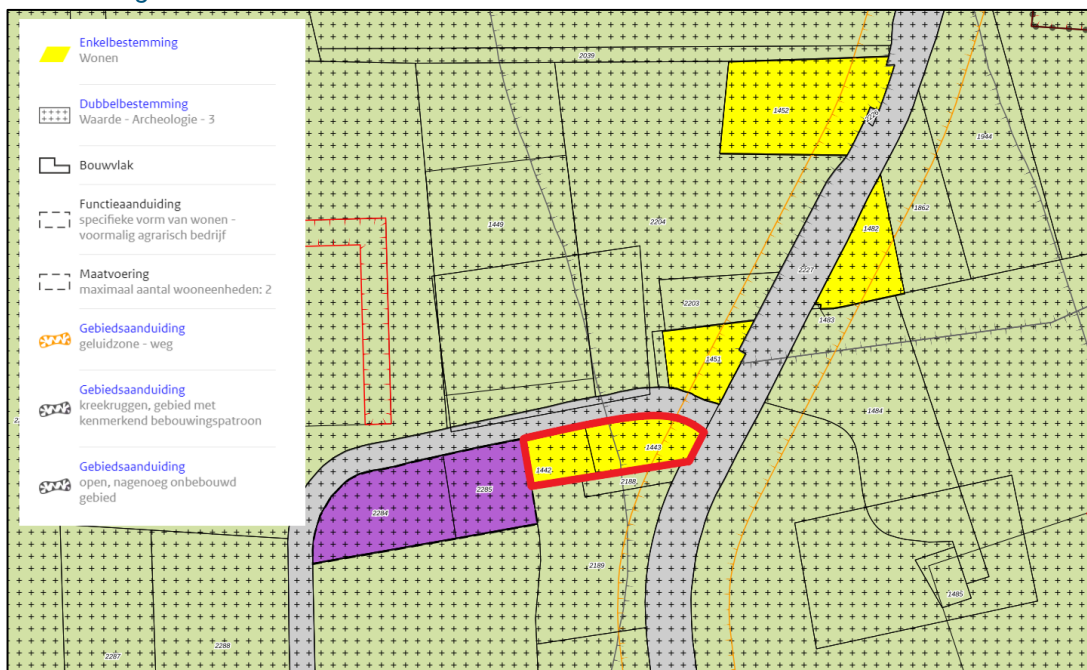


Figuur 4 Ligging en begrenzing Steengrachtsweg 8

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de vier plangebieden aan de Pioniersweg 1 en 1A, Pioniersweg 3A, Pioniersweg 4 en Steengrachtsweg 8 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'. Het bestemmingsplan bestaat uit een basisplan (vastgesteld 30 mei 2013) en 6 partiële herzieningen daarvan.

Pioniersweg 1 en 1A



Figuur 5 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Pioniersweg 1 en 1A rood omlijnd)

Enkelbestemming

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kent het plangebied aan de Pioniersweg 1 en 1A de enkelbestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen in een woning. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' zijn de gronden bestemd voor de huisvesting van personen in de bebouwing behorende bij een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan.

Dubbelbestemming

Voor het plangebied aan de Pioniersweg 1 en 1A geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. De gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 meter.

Gebiedsaanduidingen

Voor het perceel geldt de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg'. Woningen en andere, krachtens de Wet geluidhinder als geluidsgevoelige objecten aan te merken gebouwen, waaronder begrepen gebouwen voor verblijfsrecreatie, recreatiewoningen en kampeermiddelen die toelaatbaar zijn ingevolge de bestemmingsregels, mogen worden gebouwd binnen de aangeduide geluidzones. Daarnaast geldt voor het perceel de gebiedsaanduiding 'kreekruigen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon'. Deze gronden zijn mede bestemd voor kreekruigen. Tevens geldt voor het perceel de gebiedsaanduiding '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.

Pioniersweg 3A



Figuur 6 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Pioniersweg 3A rood omlijnd)

Enkelbestemming

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kent het plangebied aan de Pioniersweg 3A de enkelbestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor een hovenier, ter plaatse van de aanduiding 'hovenier'. Tevens zijn deze gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en afvalverzamelvoorzieningen.

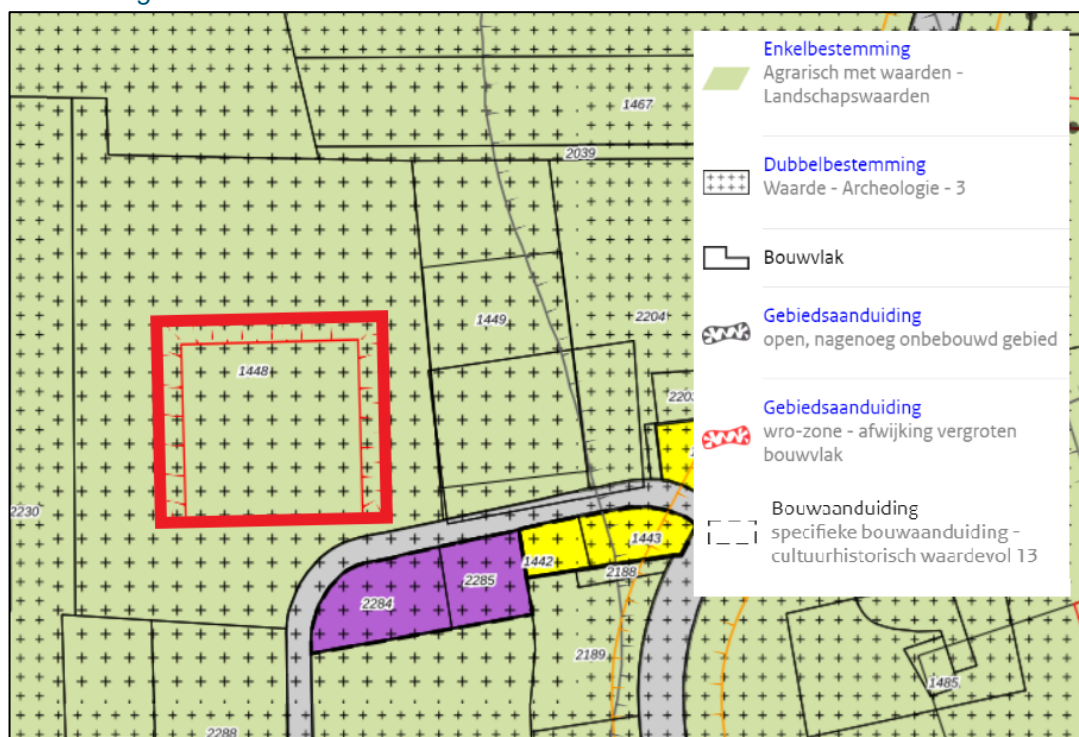
Dubbelbestemming

Voor het plangebied aan de Pioniersweg 3A geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. De gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 meter.

Gebiedsaanduidingen

Voor het perceel geldt de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding 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.

Pioniersweg 4



Figuur 7 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Pioniersweg 4 rood omlijnd)

Enkelbestemming

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kent het plangebied aan de Pioniersweg 4 de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor 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, waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschaps en/of cultuurhistorische waarden en de volgende niet-agrarische neventakken: verkoop van boerderij- en streekproducten, de opslag van strandhuisjes en kleedcabines, opslag van kampeermiddelen en boten, opslag van agrarische producten, stalling van paarden van derden waaronder begrepen wordt het geven van instructie ten behoeve van paardrijden en sanitaire voorzieningen en kleine recreatieruimten ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd in het bouwvlak met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-afwijking vergroting agrarisch bouwvlak'.

Voor het perceel geldt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevol 13'. Het is verboden de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm), gevelindeling en karakteristieke elementen van deze bouwwerken te wijzigen.

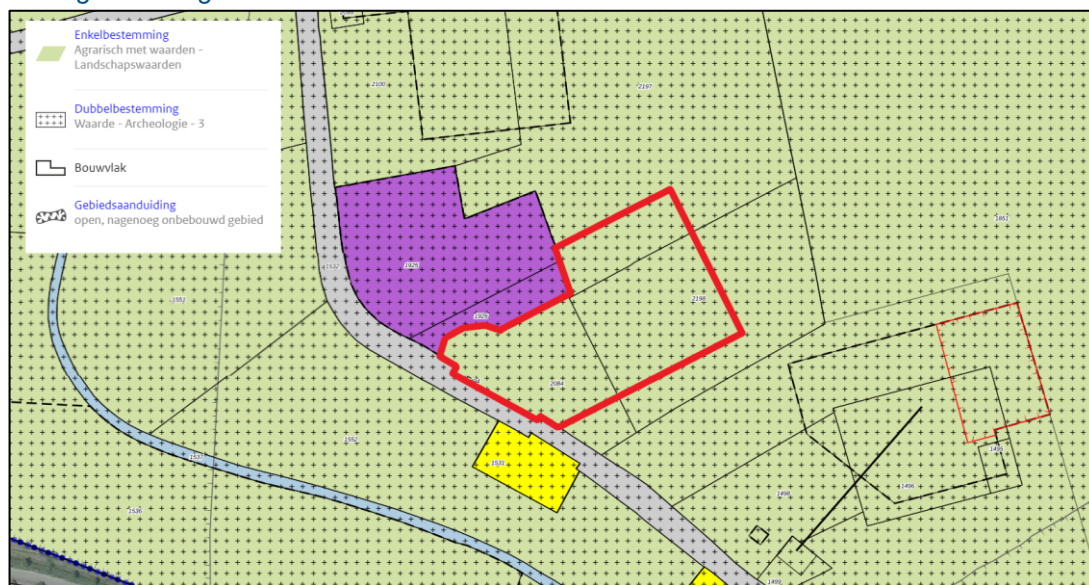
Dubbelbestemming

Voor het plangebied aan de Pioniersweg 4 geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. De gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 meter.

Gebiedsaanduidingen

Voor het perceel geldt de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding 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. Tevens geldt voor het perceel de gebiedsaanduiding 'wro-zone – afwijking vergroten bouwvlak'. Uitbreiding van het bouwvlak uitsluitend is toegestaan ter plaatse van deze gebiedsaanduiding.

Steengrachtsweg 8



Figuur 8 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Steengrachtsweg 8 rood omlijnd)

Enkelbestemming

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kent het plangebied aan de Steengrachtsweg 8 de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor 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, waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschap en/of cultuurhistorische waarden en de volgende niet-agrarische neventakken: verkoop van boerderij- en streekproducten, de opslag van strandhuisjes en kleedcabines, opslag van kampeermiddelen en boten, opslag van agrarische producten, stalling van paarden van derden waaronder begrepen wordt het geven van instructie ten behoeve van paardrijden en sanitaire voorzieningen en kleine recreatieruimten ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein.

Dubbelbestemming

Voor het plangebied aan de Steengrachtsweg 8 geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. De gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 meter.

Gebiedsaanduidingen

Voor het perceel geldt de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding 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.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Verbeelding:**
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- **Regels:**
In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- **Toelichting:**
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Historische context

Tijdens de ijzertijd (200 v.Chr. tot het jaar 0) werd Grijpskerke al bewoond. Dit blijkt uit archeologische vondsten die werden opgegraven. Rond het jaar 700 wordt de naam Grijpskerke in oude stukken genoemd, hoewel de naam toen nog Griperkercke was. In andere documenten komt de naam Gripecerce voor. Grijpskerke is ofwel naar een persoonsnaam gevormd, ofwel naar het woord gariëp "landstreek", dat nog frequent in Friesland voorkomt. Het dorp was jarenlang de woonplaats van Jacob Cats, die een klein kasteeltje even buiten het dorp bewoonde.

Omstreeks 1190 is de eerste stenen kerk in Grijpskerke gebouwd. Aangenomen mag worden dat er daarvoor al een houten kerk heeft gestaan. Vanaf 1290 waren de Heren van Gripecerde hier als leenmannen actief. De ambachtsheren van Grijpskerke hebben decennia lang bestuurlijke functies in Middelburg bezet, zowel vóór als tijdens en na de overgave van Spaanse troepen in 1572. Zij speelden een belangrijke rol in het bestuur van Zeeland en schonken de stad zelfs een armenschool die meer dan 300 jaar heeft bestaan.

Grijpskerke is vanaf 1812 een gemeente, evenals Buttinge en Hoogelande waarmee het in 1816 werd samengevoegd. Tot 1 juli 1966 was het een zelfstandige gemeente; het ging toen op in de nieuwe gemeente Mariekerke, die op haar beurt in 1997 opging in de gemeente Veere.

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

Grijpskerke is een dorp in de gemeente Veere, in de provincie Zeeland. Onder het dorp Grijpskerke vallen ook de buurtschappen Buttinge, Hoogelande, Molembaix en Poppendamme. Grijpskerke is een gaaf voorbeeld van een ringdorp op een kreekbrug. Grijpskerke is een kern met een landelijk karakter, centraal gelegen in het open middengebied van Walcheren. Van oudsher is het dorp een landbouwgemeenschap. Aan de oudste straten staat lintbebouwing met een onregelmatige verkaveling. De bebouwing is hier vrij divers, en de rooilijn is soms zeer onregelmatig. De nieuwe woongebieden, gelegen ten noorden van de historische kern, worden gekenmerkt door een regelmatige verkaveling, strakke rooilijnen, een relatief strak stratenpatroon en een sterke mate van eenheid in de bebouwing qua maat en schaal. Op enkele plaatsen in de kern staan grotere gebouwen (zoals kerken, school, dorpshuis). Deze gebouwen vallen veelal op door een afwijkende schaal, maat en architectuur.

Het plangebied aan de Pioniersweg 3A (kadastraal perceel 2285) ligt in het buitengebied van Grijpskerke, ten noorden van de kern. Het plangebied is gelegen in het buurtschap Molenbaix. De Pioniersweg is een zijstraat van de doorgaande Oostkapelseweg tussen Grijpskerke en Oostkapelle. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich vooral door het agrarisch gebruik en heeft daarmee een open en landelijk karakter. Tevens is de grillige structuur van kreekkruggen en open poelgronden kenmerkend. De aanwezige bebouwing bestaat vooral uit boerderijen en andere agrarische (bedrijfs)bebouwing. Het landschap heeft een hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Door het typische coulisselandschap ziet men vanaf de landwegen achter en tussen de afwisselende begroeiing verschillende landschappelijke en cultuurhistorische elementen zoals duinen, kerktorens, molens en bunkers.

2.3 Bestaande situatie

Pioniersweg 1 en 1A

De locatie Pioniersweg 1 en 1A ligt in Grijpskerke, in het buitengebied van de gemeente Veere. Op het perceel is een woning en zijn diverse schuren aanwezig. De woning op het perceel Pioniersweg 1 bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak en heeft een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter. De woning heeft een oppervlakte van circa 110 m². De schuur ten zuiden van de woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak en heeft een goothoogte van circa 2 meter en een bouwhoogte van circa 5 meter. Deze schuur heeft een oppervlakte van circa 65 m².

De schuur op het perceel Pioniersweg 1A, ten westen van de woning, bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak en heeft een goothoogte van circa 4 meter en een bouwhoogte van circa 6,5 meter. Deze schuur heeft een oppervlakte van circa 235 m² en is in gebruik ten behoeve van een hoveniersactiviteiten. De loods op het perceel Pioniersweg 1A zal, in relatie tot Pioniersweg 2/2B, in de toekomst gebruikt gaan worden voor de opslag van caravans als NED binnen de woonbestemming. Hiertoe is op 16 januari 2023 het bestemmingsplan herzien.

Aan de noordwestzijde is het perceel verhard ten behoeve van een oprit en opslag. De rest van het perceel bestaat uit beplanting en gazon, ten behoeve van een tuin bij de woning.



Figuur 9 Bestaande situatie Pioniersweg 1 en 1A

Pioniersweg 3A

De locatie Pioniersweg 3A ligt in Grijpskerke, in het buitengebied van de gemeente Veere. Op het perceel is geen bebouwing en verharding aanwezig. Het plangebied werd in het verleden gebruikt ten behoeve van plantenkweek.



Figuur 10 Bestaande situatie Pioniersweg 3

Pioniersweg 4

De locatie Pioniersweg 4 ligt in Grijpskerke, in het buitengebied van de gemeente Veere. Op het perceel is een bedrijfswoning en zijn diverse schuren/stallen aanwezig ten behoeve van een kleinschalige rundveehouderij met 27 runderen. De woning bestaat uit één bouwlaag, heeft een zadeldak en heeft een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter. De woning heeft een oppervlakte van circa 85 m². De stal ten noordwesten van de woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak en heeft een goothoogte van circa 3,5 meter en een bouwhoogte van circa 8 meter. Deze stal heeft een oppervlakte van circa 350 m². De stal ten noorden van de woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak en heeft een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter. Deze stal heeft een oppervlakte van circa 150 m².

Ten noorden van de woning en ten westen van de schuur is het perceel half verhard middels een grindpad. Ten zuiden van de woning is beplanting en gazon aanwezig, ten behoeve van een tuin bij de woning. De overige gronden zijn in agrarisch gebruik.



Figuur 11 Bestaande situatie Pioniersweg 4

Steengrachtsweg 8

De locatie Steengrachtsweg 8 ligt in Grijpskerke, in het buitengebied van de gemeente Veere. Op het perceel is een bedrijfswoning en zijn diverse schuren en stallen aanwezig. De woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak en heeft een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter. De woning heeft een oppervlakte van circa 130 m². De schuur ten zuiden westen van de woning bestaat uit één bouwlaag met een knikdak en heeft een goothoogte van circa 2,5 meter en een bouwhoogte van circa 6,5 meter. Deze schuur heeft een oppervlakte van circa 150 m². De stal ten oosten van de woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak en heeft een goothoogte van circa 3,5 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter. Deze stal heeft een oppervlakte van circa 545 m². De stal ten noordoosten van de woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak en heeft een goothoogte van circa 3,5 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter. Deze stal heeft een oppervlakte van circa 348 m².

Ten westen van de woning en rondom de stallen is het perceel verhard ten behoeve van een oprit. De rest van het perceel bestaat uit agrarische gronden.



Figuur 12 Bestaande situatie Steengrachtsweg 8

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planopzet

Het planvoornemen betreft de realisatie van een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A (kadastraal perceel 2285) te Grijpskerke. Het perceel 2285 aan de Pioniersweg 3A maakt onderdeel uit van het gebied (percelen 2284 (Pioniersweg 3) en 2285) met de huidige bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'hovenier'. Het perceel Pioniersweg 3 is in het vigerend bestemmingsplan nog bestemd ten behoeve van een hoveniersbedrijf, maar momenteel vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats op dit perceel. Er is wel een woning en een recreatieappartement voor de verhuur aanwezig. Ten behoeve van het beoogde hoveniersbedrijf aan de Pioniersweg 3A (perceel 2285) worden een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een nieuwe bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd. Omdat nieuwe bebouwing in het buitengebied niet gewenst is, wordt ter compensatie van de nieuw te bouwen loods een bestaande stal van 348 m² op het perceel Steengrachtsweg 8 gesloopt. Op dit perceel wordt ook het bestaande bouwvlak verkleind, zodat de te saneren agrarische bedrijfsbebouwing in de toekomst niet opnieuw opgericht kan worden. Om de bouw van de nieuwe bedrijfswoning mogelijk te maken, zal tevens een bestaande niet gebruikte woontitel van de Pioniersweg 1 en 1A worden verplaatst naar de Pioniersweg 3a. Op het perceel Pioniersweg 1 en 1A zijn namelijk twee wooneenheden toegestaan, maar feitelijk gezien is hier slechts één woning aanwezig. Daarnaast wordt het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Pioniersweg 4 in westelijke richting verschoven, tot de gevel van de op dat perceel aanwezige woning, zodat aan de vereiste richtafstand van een melkveehouderij van 100 meter wordt voldaan en de bouw van een nieuwe bedrijfswoning aan de zuidoostzijde van het perceel Pioniersweg 3A vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk wordt.

Pioniersweg 1 en 1A

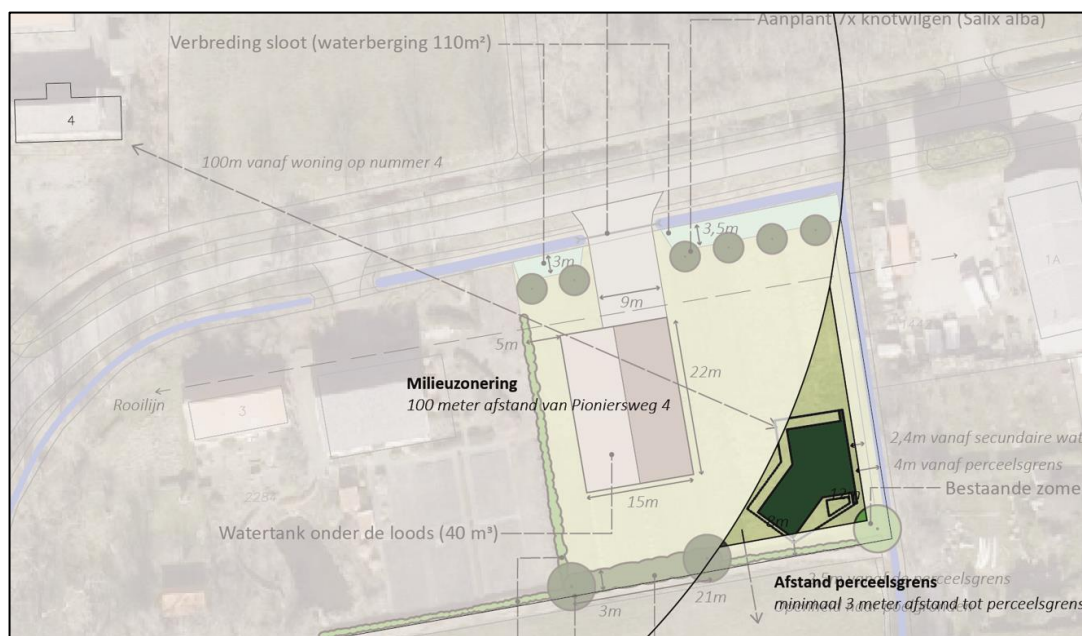
Het perceel Pioniersweg 1 en 1A behoudt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'. Het maximum aantal wooneenheden wordt verlaagd van twee woningen naar één woning. Deze bouwtitel wordt planologisch verplaatst naar de nieuwe bedrijfswoning op het perceel Pioniersweg 3A (kadastraal perceel 2285). Hiertoe wordt de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' verwijderd. Het overdragen van de bouwtitel is juridisch geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' blijft behouden. De gebiedsaanduidingen 'geluidzone – weg', 'kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon, en 'open, nagenoeg onbebouwd gebied' uit het vigerend bestemmingsplan worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Pioniersweg 3A

Aan de Pioniersweg 3A (kadastraal perceel 2285) wordt een hoveniersbedrijf mogelijk gemaakt. De huidige bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'hovenier' blijft bestaan, maar de mogelijkheid voor een extra hoveniersbedrijf met een bedrijfswoning van maximaal 125 m² en een loods van maximaal 348 m² wordt planologisch vastgelegd. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' blijft behouden en de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied' uit het vigerend bestemmingsplan wordt overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

De loods wordt aan de westelijke voorzijde van het perceel gerealiseerd. De bedrijfswoning wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt aan de zuidoostzijde van het perceel gerealiseerd. Op deze wijze kan voldaan worden aan de richtafstand van 100 meter van de melkveehouderij Pioniersweg 4, waarvan het agrarisch bouwvlak in dit bestemmingsplan in westelijke richting wordt verschoven. Zie figuur 13 ter verduidelijking.



Figuur 13 Milieuzonering pioniersweg 4

De nieuw te bouwen loods heeft een oppervlakte van maximaal 348 m² en de woning heeft een oppervlakte van maximaal 125 m². De goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Het perceel wordt gedeeltelijk verhard en beplant ten behoeve van het hoveniersbedrijf, waarmee de buitenruimte als showroom bij het hoveniersbedrijf gebruikt kan worden. Ten behoeve van waterberging wordt de bestaande sloot aan de voorzijde van het perceel verbreed en wordt een tank voor de opvang van hemelwater geplaatst.

Het beoogde planvoornemen wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Voor het landschappelijk inpassingsplan is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid, ten aanzien van landschapsonwikkeling. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Leidraad Landschappelijke Inpassing, Landschapsvisie 2009 en zijn de aanbevelingen gevolgd van Stichting Landschapsbeheer Zeeland. In het landschappelijk inpassingsplan is zodoende rekening gehouden met het kenmerkende en landelijke karakter van de omgeving, de halfbeslotenheid van het gebied en zijn de beplantingssoorten streekeigen. Het plangebied bevindt zich in het landschappelijke deelgebied 'Oudland'. Het karakter van dit gebied wordt bepaald door de afwisseling van kreekkruggen en poelgronden. Over het algemeen liggen de kreekkruggen hoger en hebben een meer besloten karakter dan de poelgronden. Op de kreekkruggen liggen van oudsher de kernen, de wegen met de typische wegbeplanting en de verspreide boerderijen met bijbehorende erfbeplanting. De poelgronden liggen vaak lager en hebben een meer open karakter. De poelgronden hebben een duidelijk agrarisch karakter. Het buurtschap Molembaix ligt op een kreekkrug.

Het plangebied bevindt zich op de overgang van kreekkrug naar poelgronden. Het opgestelde landschappelijk inrichtingsplan versterkt het halfbesloten karakter van de kreekkrug door aan de voorzijde knotwilgen aan te planten en aan de achterzijde een Zeeuwse haag aan te planten die de schuur deels uit het zicht onttrekt. Vanaf de woning wordt de zichtrelatie met de poelgronden behouden.

Het realiseren van het landschappelijk inpassingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd in de planregels. De bebouwing in het plangebied krijgt een agrarisch karakter, geïnspireerd op een oude Walcherse schuur. Op deze manier krijgt de bebouwing een vergelijkbare traditionele uitstraling als de bebouwing aan het naastgelegen perceel Pioniersweg 3.



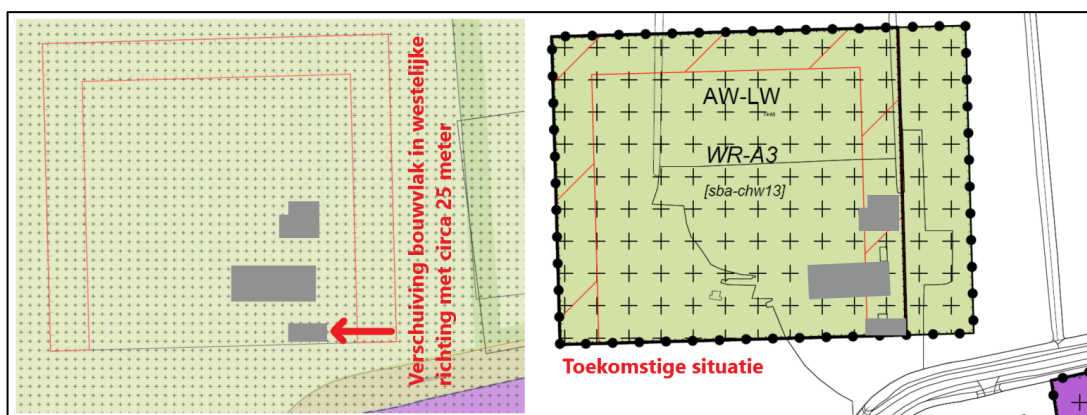
Figuur 14 Landschappelijk inpassingsplan Pioniersweg 3A



Figuur 15 Beoogde woning

Pioniersweg 4

Het perceel Pioniersweg 4 behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Om de bouw van de bedrijfswoning mogelijk te maken, wordt het bouwvlak aan de Pioniersweg 4 circa 25 meter verschoven in westelijke richting, zoals te zien in onderstaande afbeelding.



Figuur 16 Planvoornemen en toekomstige situatie Pioniersweg 4

De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevol 13' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' blijven behouden. De gebiedsaanduidingen 'open, nagenoeg onbebouwd gebied' en 'wro-zone – afwijking vergroten bouwvlak' uit het vigerend bestemmingsplan worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Steengrachtsweg 8

Het perceel Steengrachtsweg 8 behoudt de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden'. Ter compensatie van de nieuw te bouwen loods aan de Pioniersweg 3A wordt een bestaande stal aan de Steengrachtsweg 8, met een oppervlakte van 348 m², gesloopt. Het bestaande bouwvlak wordt verkleind. Voor de resterende agrarische bedrijfsbeouwing is een maximum oppervlakte van 600 m² opgenomen. De sloop van de stal is juridisch geborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.



Figuur 17 Toekomstige situatie Steengrachtsweg 8, verkleining bouwvlak

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' blijft behouden. De gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied' uit het vigerend bestemmingsplan wordt overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

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

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

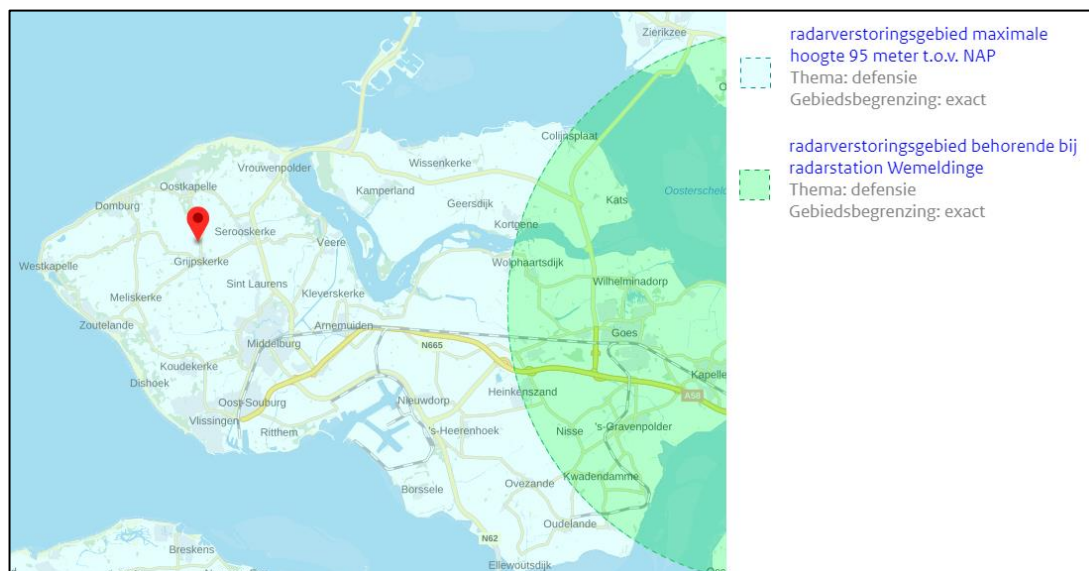
Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Het plangebied is gelegen binnen een radarverstoringsgebied.



Figuur 18 Ligging plangebied binnen radarverstoringsgebied

Binnen dit gebied dient rekening te worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom radarstations mogen geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Ter plaatse van het plangebied geldt een maximale hoogte van bouwwerken van 95 meter ten opzichte van het NAP. Met onderhavig planvoornemen wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt die deze maximale hoogte overschrijdt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteed worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt.

Toetsing

Het planvoornemen betreft de realisatie van een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A (kadastraal perceel 2285) te Grijskerke. Het perceel 2285 aan de Pioniersweg 3A maakt onderdeel uit van het gebied (percelen 2284 (Pioniersweg 3) en 2285) met de huidige bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'hovenier'. Het perceel Pioniersweg 3 is in het vigerend bestemmingsplan nog bestemd ten behoeve van een hoveniersbedrijf, maar momenteel vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats op dit perceel. Er is wel een woning en een recreatieappartement voor de verhuur aanwezig. Ten behoeve van het beoogde hoveniersbedrijf aan de Pioniersweg 3A (perceel 2285) worden een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een nieuwe bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd. Omdat nieuwe bebouwing in het buitengebied niet gewenst is, wordt ter compensatie van de nieuw te bouwen loods een bestaande stal van 348 m² op het perceel Steengrachtsweg 8 gesloopt. Op dit perceel wordt ook het bestaande bouwvlak verkleind, zodat de te saneren agrarische bedrijfsbebouwing in de toekomst niet opnieuw opgericht kan worden. Om de bouw van de nieuwe bedrijfswoning mogelijk te maken, zal tevens een bestaande niet gebruikte woontitel van de Pioniersweg 1 en 1A worden verplaatst naar de Pioniersweg 3a. Op het perceel Pioniersweg 1 en 1A zijn namelijk twee wooneenheden toegestaan, maar feitelijk gezien is hier slechts één woning aanwezig. Daarnaast wordt het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Pioniersweg 4 in westelijke richting verschoven, tot de gevel van de op dat perceel aanwezige woning, zodat aan de vereiste richtafstand van een melkveehouderij van 100 meter wordt voldaan en de bouw van een nieuwe bedrijfswoning aan de zuidoostzijde van het perceel Pioniersweg 3A vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk wordt.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², wordt deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de Ruimte voor Ruimte-regelingen, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. In beginsel is sprake van een nieuw beslag op ruimte als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden.

Met het planvoornemen worden aan de Pioniersweg 3A een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een bedrijfswoning van maximaal 125 m² gerealiseerd, ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Daartoe wordt een bestaande stal (348 m²) aan de Steengrachtsweg 8 gesloopt en wordt het aantal te realiseren wooneenheden aan de Pioniersweg en 1A teruggebracht van twee wooneenheden naar één wooneenheid.

Met het planvoornemen is geen sprake van een toevoeging van meer dan 500 m². Het planvoornemen maakt daarnaast niet meer bebouwing mogelijk dan in het huidige planologische regime mogelijk is, maar verplaatst de mogelijkheden naar een locatie elders. Het planvoornemen wordt derhalve niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is zodoende niet ladderplichtig.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

Provinciale Staten van Zeeland hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030.

In de Omgevingsvisie staan de volgende ambities centraal:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
 - Verandering van de bevolkingssamenstelling en de noodzaak voor toegankelijke voorzieningen
 - Vernieuwing van de Zeeuwse woningmarkt
 - Noodzaak om barrières weg te nemen zodat alle Zeeuwen gemakkelijk deel kunnen nemen aan de samenleving
 - Zorgen voor een schone, gezonde en veilige woonomgeving
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
 - Verbeteren van de balans tussen het gebruik en de draagkracht van land en water
 - Herstel van biodiversiteit
 - Ruimte voor nieuwe duurzame ontwikkeling
3. Een duurzame en innovatieve economie
 - Hoogwaardig (her)gebruik van producten, grondstoffen en energie
 - Sluiten van kringlopen
4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland
 - Aanpassen aan wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen
 - Zo min mogelijk uitstoot van broeikasgassen

Deze vier Zeeuwse ambities vragen om een goede afweging van keuzes, zowel op regionaal als op lokaal niveau. De drie afwegingsprincipes die het Rijk daarvoor heeft bedacht in de NOVI, zijn vertaald naar vier afwegingsfactoren voor Zeeland.

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

De afwegingsfactoren verwijzen naar de Zeeuwse kernkwaliteiten. Kernkwaliteiten zijn herkenbare, fysieke kenmerken zoals bebouwing, openbare ruimte, landschap, natuur en cultuurhistorie. Ze zijn zichtbaar in de omgeving. Ze gaan samen met de immateriële waarden zoals rust, gezondheid, leefbaarheid, levendigheid, aantrekkingskracht en andere culturele en sociale aspecten. Kernkwaliteiten zijn niet objectief; ze drukken een bepaalde mate van waardering uit. De afwegingsfactoren maken duidelijk dat het erg belangrijk is om bij ieder initiatief vooraf goed na te denken. Niet alleen over het doel van dat initiatief, maar met een brede blik.

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 12^e wijziging

Op 29 juni 2023 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 12^e wijziging vastgesteld. De Omgevingsverordening Zeeland 2018 vervangt de Verordening Ruimte provincie Zeeland. De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de Provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

Bij de Omgevingsverordening zijn verschillende kaarten opgenomen. Het plangebied valt volgens de Provinciale Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Landschap en erfgoed**
(Kaart 12: Landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen)

Landschap en erfgoed (art. 2.28)

1. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen, cultuurhistorisch waardevolle boerderijen of cultuurhistorische elementen vermeld in bijlage G en aangegeven in bijlage 12 wordt inzicht gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden, boerderijen of elementen.
2. In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de in het eerste lid bedoelde 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. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting en vermindering zich niet voordoen.
3. Het tweede lid is niet van toepassing op cultuurhistorisch waardevolle boerderijen zoals vermeld in bijlage G en aangegeven in bijlage 12.
4. Het tweede lid is niet van toepassing op het aanwijzen van bestemmingen of het geven van regels waarbij:
 - a. sprake is van een groot openbaar belang en
 - b. er geen reële andere mogelijkheden zijn en
 - c. de negatieve effecten op de in het eerste lid bedoelde landschappelijke en cultuurhistorische waarden, oppervlakte en samenhang van de gronden of elementen zoveel mogelijk worden beperkt door het treffen van mitigerende maatregelen en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd volgens de in bijlage F beschreven voorwaarden.

5. Tot een groot openbaar belang wordt in ieder geval gerekend de veiligheid, de drinkwatervoorziening, inrichtingen voor de opwekking van elektriciteit met behulp van windenergie of de plaatsing van installaties voor de opsporing, winning, opslag of het transport van olie en gas.

Bijlage F Behorende bij de artikelen 2.23 en 2.24 zesde lid en 2.28 vierde lid

Het compensatiebeginsel geldt voor ingrepen die per saldo significante schade toebrengen aan de waarden van het desbetreffende gebied of landschapselement. In principe mogen deze ingrepen niet plaatsvinden. Compensatie is noodzakelijk als na toepassing van de wettelijke en planologische beschermingsregimes geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ingreep wordt toegestaan, waarbij er sprake moet zijn van een groot openbaar belang en er geen alternatieven voorhanden zijn.

Uitgangspunt is, dat door het treffen van mitigerende en, indien deze onvoldoende zijn, compenserende maatregelen geen nettoverlies aan waarden resteert.

Toepassing van het compensatiebeginsel geschiedt door achtereenvolgens de volgende stappen te doorlopen:

- De initiatiefnemer is verplicht invulling te geven aan het voorkomen of verminderen van de nadelige effecten. Dit kan door landschappelijke inpassing en overige mitigerende, verzachtende maatregelen.
- Fysieke compensatie. Dit betreft compensatie van het areaal waarop, na het treffen van mitigerende maatregelen, nog nadelige effecten resterend. De fysieke compensatie dient waar mogelijk in de directe omgeving van het aangetaste gebied of landschapselement gerealiseerd te worden. In het geval van compensatie van aangetast gebied dat onderdeel is van het Natuurnetwerk Zeeland is een basisinrichting vereist, waarmee de oorspronkelijke kwaliteit op termijn hersteld wordt. Hierbij wordt, in tegenstelling tot het eerdere beleid, geen extra toeslag voor tijdelijk kwaliteitsverlies geëist.
- Financiële compensatie. Dit is slechts aan de orde voor zover directe fysieke compensatie door de initiatiefnemer redelijkerwijs niet of slechts ten dele mogelijk is. De financiële compensatie omvat het voor verwerving, inrichting en aanloopbeheer (beheermaatregelen die worden uitgevoerd om na inrichting van een nieuw natuurgebied, binnen een bepaalde periode, het gewenste natuurtype te bereiken), benodigde bedrag. Dit bedrag zal als provinciaal budget gelabeld ondergebracht worden in het Groenfonds.

De kosten voor mitigerende en compenserende maatregelen maken onderdeel uit van de totale projectkosten. De plannen voor daadwerkelijke uitvoering van de compensatie dienen gelijktijdig met de plannen voor de ingreep in procedure te worden gebracht. De Provincie zal slechts instemmen met de ingreep indien de hiervoor beschreven compenserende maatregelen zijn gewaarborgd en de economische uitvoerbaarheid ervan is aangetoond.

In het geval van compensatie van aangetast gebied dat onderdeel is van het Natuurnetwerk Zeeland dient de compensatielocatie gevonden te worden buiten de waardevolle gebieden, waarvoor het compensatiebeginsel geldt. Door compensatie mag geen aantasting van andere waardevolle gebieden plaats vinden in verband met het voorkomen van een domino-effect.

Compensatie binnen begrensde maar nog niet ingerichte natuurontwikkelingsgebieden van het Natuurnetwerk Zeeland (voorheen de herijkte EHS) is mogelijk, voor zover het netto areaal van het Natuurnetwerk Zeeland, te weten bestaande en nieuwe natuur, uiteindelijk in stand blijft.

Toetsing

Het plangebied en de omgeving van het plangebied staat bekend als een open gebied en is in het vigerend bestemmingsplan dan ook voorzien van de gebiedsaanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied'. Het is van belang de openheid in dit gebied te bewaren. Middels een landschappelijke inpassing wordt hier invulling aan gegeven en worden nadelige effecten voorkomen of verminderd. Per saldo wordt er ook geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De nieuwe bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A (kadastraal perceel 2285) is alleen mogelijk door het verplaatsen van de bouwtitel van de Pioniersweg 1/1A en de nieuwe loods is alleen mogelijk door het slopen van de stal aan de Steengrachtsweg 8.

Voor het landschappelijk inpassingsplan is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid, ten aanzien van landschapsonwikkeling. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Leidraad Landschappelijke Inpassing en van het gemeentelijke erfinrichtings- en beplantingsplan. In het landschappelijk inpassingsplan is zodoende rekening gehouden met het streekeigen en landelijk karakter van de omgeving. Het realiseren van het landschappelijk inpassingsplan is door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels juridisch geborgd. De bebouwing in het plangebied krijgt een agrarisch karakter, geïnspireerd op een oude Walcherse schuur. Op deze manier krijgt de bebouwing een vergelijkbare traditionele uitstraling als de bebouwing aan het naastgelegen perceel Pioniersweg 3.

Artikel 2.7 Wonen

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.7 een specifieke regeling voor Wonen opgenomen. Op grond van dit artikel moet in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten aannemelijk worden gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

In bijlage C wordt uitgewerkt welke woningbouwmogelijkheden er zijn voor kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, namelijk:

1. Het benutten van bestaande bebouwing; 'rood voor rood'.
2. Ruimte voor ruimte
3. Nieuwe bebouwing; rood voor groen

Het provinciale belang is gelegen in het streven naar een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied door het saneren van bebouwing, het creëren van een (toeristisch) aantrekkelijk landschap en het verhogen van natuurwaarden, bijvoorbeeld door de aanleg van bos en beplanting. Voorts biedt de regeling kansen voor het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu.

Toetsing

Het planvoornemen betreft de realisatie van een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A (kadastraal perceel 2285) te Grijpskerke. Het perceel 2285 aan de Pioniersweg 3A maakt onderdeel uit van het gebied (percelen 2284 (Pioniersweg 3) en 2285) met de huidige bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'hovenier'. Het perceel Pioniersweg 3 is in het vigerend bestemmingsplan nog bestemd ten behoeve van een hoveniersbedrijf, maar momenteel vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats op dit perceel. Er is wel een woning en een recreatieappartement voor de verhuur aanwezig. Ten behoeve van het beoogde hoveniersbedrijf aan de Pioniersweg 3A (perceel 2285) worden een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een nieuwe bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd.

Omdat nieuwe bebouwing in het buitengebied niet gewenst is, wordt ter compensatie van de nieuw te bouwen loods een bestaande stal van 348 m² op het perceel Steengrachtsweg 8 gesloopt. Op dit perceel wordt ook het bestaande bouwvlak verkleind, zodat de te saneren agrarische bedrijfsbebouwing in de toekomst niet opnieuw opgericht kan worden. Om de bouw van de nieuwe bedrijfswoning mogelijk te maken, zal tevens een bestaande niet gebruikte woontitel van de Pioniersweg 1 en 1A worden verplaatst naar de Pioniersweg 3a. Op het perceel Pioniersweg 1 en 1A zijn namelijk twee wooneenheden toegestaan, maar feitelijk gezien is hier slechts één woning aanwezig. Daarnaast wordt het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Pioniersweg 4 in westelijke richting verschoven, tot de gevel van de op dat perceel aanwezige woning, zodat aan de vereiste richtafstand van een melkveehouderij van 100 meter wordt voldaan en de bouw van een nieuwe bedrijfswoning aan de zuidoostzijde van het perceel Pioniersweg 3A vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk wordt.

Het plangebied is omgeven door andere (bedrijfs)woningen. Met het planvoornemen is geen sprake van verstening in het buitengebied. Ten behoeve van het planvoornemen wordt een stal (348 m²) aan de Steengrachtsweg 8 gesloopt. Daarnaast wordt een bouwtitel van de Pioniersweg 1A verplaatst naar het naastgelegen perceel Pioniersweg 3A. Vandaar dat het initiatief past binnen het toepassingsbereik van de rood-voor-rood-regeling die in bijlage C van de provinciale verordening is benoemd als een van de woningbouwmogelijkheden voor kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied. Middels een landschappelijke inpassing wordt extra invulling gegeven aan een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Veere 2047

De Omgevingsvisie Veere 2047 is op 23 maart 2023 vastgesteld door de raad van de gemeente Veere. Met de omgevingsvisie wordt er richting gegeven aan de toekomstige ontwikkelingen van de gemeente Veere. Het vormt een strategisch lange termijn visie op de fysieke leefomgeving. De visie beschrijft de kwaliteiten en ambities van de gemeente en de ontwikkelingen waar de gemeente voor staat en hoe deze bereikt kunnen worden. De basis van de Omgevingsvisie Veere 2047 wordt gevormd door een gezamenlijke ambitie van de gemeente, inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. De ambitie is 'een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving met een vitale samenleving en economie'.

Om deze ambitie te verwezenlijken zijn in de omgevingsvisie acht thema's met de belangrijkste doelstellingen opgenomen. Per thema zijn de belangrijkste opgaven voor de komende 25 jaar aangegeven. Met de mix aan opgaven geeft de gemeente aan wat nodig is om de doelen te kunnen realiseren. Dit vormt een kader waar de gemeente samen met initiatiefnemers, ondernemers en inwoners aan willen werken als gezamenlijke verantwoordelijkheid. De doelstellingen van de gemeente Veere zijn:

1. *Aantrekkelijk Veere*: aantrekkelijk en beleefbaar houden van het landschap en het cultureel erfgoed.
2. *Leefbaar Veere*: balans tussen leefbaarheid en toerisme, behoud van sociale samenhang en voldoende woningen met een gevarieerd aanbod.
3. *Ondernemend Veere*: vitale en kwalitatieve economie voor de toekomst.
4. *Gezond Veere*: een veilige en gezonde leefomgeving met voldoende ruimte voor ontspanning, beweging, spelen en samenzijn.
5. *Natuurlijk Veere*: nieuwe en goed functionerende natuur (bodem, water, flora en fauna).
6. *Duurzaam Veere*: reductie van 49% CO₂ in 2030 en 95% CO₂ in 2050 ten opzichte van 1990 en een aardgasloze gemeente in 2050.
7. *Klimaatbestendig Veere*: aangepaste omgeving voorbereid op de gevolgen van het veranderende klimaat.
8. *Bereikbaar Veere*: moderne en duurzame mobiliteit, meer fietsgebruik en een verbeterde verkeersveiligheid.

De Veerse kwaliteiten en de diversiteit aan opgaven vragen om een gebiedsgerichte benadering. Elk gebied kent haar eigen kwaliteiten en gewenste koers. Per gebied is een verhaallijn met een ontwikkelperspectief beschreven gebaseerd op aanwezige karakteristieken en opgaven. Voor Veere is onderscheid gemaakt in de volgende gebieden:

1. 13 woonkernen
2. Agrarisch middengebied
3. Kust
4. Veerse Meer
5. Neeltje Jans en de Deltawateren

Toetsing

Het plangebied aan de Pioniersweg 3A ligt in de Omgevingsvisie in het 'Agrarisch Middengebied'. Het middengebied kenmerkt zich vooral door het agrarisch gebruik en een divers landschap met nieuwland, kleiplaatgronden en oudland met een grillige structuur van kreekkruggen en open poelgronden. De aanwezige bebouwing bestaat vooral uit boerderijen en andere agrarische (bedrijfs)bebouwing. De agrarische sector speelt een belangrijke rol in het Veerse landschap. Landschap en landbouw zijn tot aan de basis met elkaar verweven en die relatie dient in stand te blijven. Het landschap heeft een hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Door het typische coulisselandschap ziet men vanaf de landwegen achter en tussen de afwisselende begroeiing verschillende landschappelijke en cultuurhistorische elementen zoals duinen, kerktorens, molens en bunkers. Voor het agrarisch middengebied wordt daarom ingezet op behouden en toekomstbestendig maken van de economische (agrarische) waarde, toegankelijk houden voor dagrecreatie, beschermen van de landschappelijke kwaliteiten en vergroten van de natuurwaarde. In de Omgevingsvisie Veere 2047 is daarnaast opgenomen dat uitbreiding aan de rand van de kernen in beperkte mate wenselijk is, vormgegeven met een duidelijke relatie met het omliggende landschap. De gemeente wil haar landschap aantrekkelijk en beleefbaar houden.

Met het planvoornemen worden aan de Pioniersweg 3A een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een bedrijfswoning van maximaal 125 m² gerealiseerd, ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Daartoe wordt een bestaande stal (348 m²) aan de Steengrachtsweg 8 gesloopt en wordt het aantal te realiseren wooneenheden aan de Pioniersweg en 1A teruggebracht van twee wooneenheden naar één wooneenheid. Het planvoornemen betreft daarmee een kleinschalig initiatief in het buitengebied van Grijpskerke.

Door middel van een landschappelijk inpassingsplan wordt het planvoornemen ingepast in het omliggende landschap. Hierbij wordt de bestaande landschappelijke waarde benut en versterkt. Voor het landschappelijk inpassingsplan is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid, ten aanzien van landschapsontwikkeling. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Leidraad Landschappelijke Inpassing en van het gemeentelijke erfinrichtings- en beplantingsplan. In het landschappelijk inpassingsplan is zodoende rekening gehouden met het streekeigen en landelijk karakter van de omgeving. De bebouwing in het plangebied krijgt een agrarisch karakter, geïnspireerd op een oude Walcherse schuur. Op deze manier krijgt de bebouwing een vergelijkbare traditionele uitstraling als de bebouwing aan het naastgelegen perceel Pioniersweg 3.

Ook energietransitie en klimaatadaptatie is een belangrijk thema in de Omgevingsvisie. De bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A zal duurzaam en energiezuinig worden uitgevoerd. In het kader van klimaatadaptatie wordt er binnen het plangebied voorzien in voldoende waterberging. Hier wordt in de volgende paragraaf verder aan getoetst.

Omgevingsprogramma Duurzaam Veere 2022-2025

In de afgelopen jaren hebben op landelijk niveau vele ontwikkelingen plaatsgevonden op het gebied van duurzaamheid. Zo zijn onder andere het Klimaatakkoord, het Deltaplan Ruimtelijke Adaptie en het Nationaal Grondstoffenakkoord opgesteld met daarin bindende afspraken waaraan ook de gemeente Veere moet voldoen. De gemeente Veere heeft daarom het 'Omgevingsprogramma Duurzaam Veere 2022-2025' opgesteld. Het beleid in dit programma legt de verbinding tussen de landelijk (en regionaal) gemaakte afspraken, lokale ambities en beleid en de inspanningen en acties die daaruit volgen.

De gemeente Veere streeft ernaar om een duurzame gemeente te zijn voor nu en later. Dat wil zeggen dat de leefomgeving vandaag de dag op een dusdanige manier zal moeten worden gebruikt dat ook in de toekomst sprake zal zijn van een goede leefomgeving. De gemeente Veere heeft hierin al stappen gezet, maar heeft nog een grote opgave te gaan waarin vooral moet worden toegewerkt naar een aanzienlijke reductie van de CO₂ uitstoot. Om dit te kunnen bereiden wordt er gewerkt aan onder andere energieneutraal wonen, ondernemen, vervoeren, werken en recreëren. Daarnaast zal er energie worden bespaard en de benodigde energie duurzaam worden opgewekt. De leefomgeving zal ook moeten worden aangepast als gevolg van het veranderende klimaat.

Aan de hand van het Omgevingsprogramma Duurzaam Veere 2022-2025 werkt de gemeente Veere de komende jaren aan verschillende duurzame doelstellingen verdeeld over vijf hoofdthema's:

1. *Leefomgeving*: behouden en verbeteren van kwaliteiten van de fysieke leefomgeving;
2. *Energietransitie*: de gemeente Veere streeft naar 49% CO₂ reductie in 2030 en 95% CO₂ reductie in 2050 ten opzichte van 1990 en een aardgasloze gemeente Veere in 2050;
3. *Klimaatadaptatie*: de gemeente Veere is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
4. *Circulaire economie*: de gemeente Veere volgt de landelijke doelstelling om in 2050 volledig circulair te zijn;
5. *Duurzame mobiliteit*: duurzame mobiliteit draagt bij aan een energieneutrale gemeente Veere in 2050.

Toetsing

Het planvoornemen betreft de realisatie van een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A (kadastraal perceel 2285) te Grijskerke. Ten behoeve van het beoogde hoveniersbedrijf worden een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een nieuwe bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd.

Sinds 2 juli 2018 mogen nieuw te bouwen woningen niet meer aangesloten worden op het aardgas. Er moet gebruik worden gemaakt van een andere warmtevoorziening dan aardgas. Ook is sinds 1 januari 2021 het Bouwbesluit aangepast en moeten nieuwe woningen minimaal voldoen aan Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Door deze wettelijke verplichting wordt de nieuw te bouwen bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A duurzaam en energiezuinig uitgevoerd. De bedrijfswoning zal beschikken over een duurzame warmtevoorziening, een hoge isolatiegraad en zonnepanelen. In het kader van klimaatadaptie wordt er binnen het plangebied voorzien in voldoende waterberging, waarbij wordt uitgegaan van 75 mm waterberging per vierkante meter verhard oppervlak. Hiertoe dient in het plangebied een waterberging van minimaal 99,9 m² gerealiseerd te worden, zoals nader toegelicht in paragraaf 5.13. Hiervoor wordt de bestaande sloot aan de voorzijde van het perceel verbreed en wordt een tank voor de opvang van hemelwater geplaatst.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de loods en bedrijfswoning zal onder andere worden getoetst of er wordt voldaan aan alle wettelijke verplichtingen met betrekking tot de duurzaamheid van de woningen.

Programma Wonen Veere 2022-2027

Het Programma Wonen 2022-2027 van de gemeente Veere is een verdiepend en actiegericht programma. Hierin formuleert de gemeente haar ambities, benoemt de belangrijkste woonvraagstukken die moeten worden opgepakt en stelt de gemeente prioriteiten. Ook worden in het programma concrete acties en activiteiten benoemd die uitgevoerd worden om te komen tot betaalbaar en duurzaam wonen in vitale kernen.

De komende jaren geeft de gemeente Veere prioriteit aan de realisatie van de volgende ambities:

1. Opvoeren en versnellen van de nieuwbouwproductie van betaalbare woningen
2. Versnelling van de energietransitie in de bestaande woningvoorraad
3. Versterking van de vitaliteit en leefbaarheid van de stads- en dorpskernen
4. Organiseren van wonen met zorg

In de gemeente Veere staan naar verhouding veel vrijstaande woningen met een ruime tuin in een groene omgeving. Dit is een mooie aanvulling op de meer stedelijke woonmilieus van Vlissingen en Middelburg.

Toetsing

Het planvoornemen betreft de realisatie van een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A te Grijpskerke. Ten behoeve van het beoogde hoveniersbedrijf worden een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een nieuwe vrijstaande bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd. De gemeente Veere ziet graag een toename van het aantal woningen en ziet vrijstaande woningen als een aanvulling op de meer stedelijke woonmilieus van Vlissingen en Middelburg. Daarnaast acht de gemeente energietransitie van belang. Hier is in voorgaande paragraaf aan getoetst.

Per saldo wordt er met het planvoornemen geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De nieuwe bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A (kadastraal perceel 2285) is alleen mogelijk door het verplaatsen van de bouwtitel van de Pioniersweg 1/1A en de nieuwe loods is alleen mogelijk door het slopen van de stal aan de Steengrachtsweg 8.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 van de gemeente Veere vervangt de Welstandsnota 2012. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit geeft richting aan de ambitie ten aanzien van een goede ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is dat zowel het gebouw (functie en ontwerp) als de omgeving en de geschiedenis bepalend is voor de (beleving van) ruimtelijke kwaliteit. En daarmee ook de mate van zorg. Bij monumenten mag een andere mate aan zorg worden verwacht dan bij een nieuwbouwwijk. In de Nota wordt meer aandacht besteed aan de omgang met nieuwe ontwikkelingen, het culturele erfgoed en de relatie van het gebouw met landschap en de openbare ruimte.

Richtlijnen

Afhankelijk van het type plan en de omgeving zijn bepaalde richtlijnen van toepassing. Deze richtlijnen helpen om een gericht advies te geven ten behoeve van een zorgvuldige afweging bij de beoordeling van een omgevingsvergunning. Daarnaast vormen deze richtlijnen een inspiratiebron voor initiatiefnemers en ontwerpers om te komen tot een passend ontwerp. In sommige gevallen wordt aanvullende informatie gevraagd, zoals een locatieverkenning of een beeldkwaliteitplan.

Vaste richtlijnen

Er zijn algemene kwaliteitsprincipes te benoemen waaraan bouwplannen minimaal moeten voldoen. Deze principes vormen de basis voor alle richtlijnen in deze nota en daarmee ook de vaste richtlijnen voor alle bouwplannen. De vaste richtlijnen hebben betrekking op:

- a. Situering
- b. Hoofdvorm
- c. Gevel
- d. Dak
- e. Detaillering
- f. Materiaal, kleur en textuur

Gebiedsgerichte richtlijnen

Bij een bouwplan met betrekking tot een bestaand gebouw zijn gebiedsgerichte richtlijnen van toepassing. Deze richtlijnen zijn specifiek van aard en aanvullend op de vaste richtlijnen. Als er sprake is van nieuwbouw van één enkele woning (of een in omvang vergelijkbaar bouwwerk) of van een groter bouwplan dan is een locatieverkenning of een beeldkwaliteitplan nodig.

Richtlijnen voor nieuwbouw

Voor een bouwplan van één enkele woning (of een in omvang vergelijkbaar bouwwerk) dient door de initiatiefnemer een locatieverkenning met beeldinventarisatie opgesteld te worden. Een locatieverkenning legt de basis voor een zorgvuldig ontwerp waarbij is nagedacht over de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf alsmede de relatie met de omgeving. Dit is ook een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer op grond van de Omgevingswet.

Toetsing

Het planvoornemen betreft de realisatie van een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A te Grijpskerke. Ten behoeve van het beoogde hoveniersbedrijf worden een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een nieuwe vrijstaande bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd. Ten behoeve van het planvoornemen is in 2021 een locatieverkenning uitgevoerd, opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Voor het planvoornemen gelden op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit de vaste richtlijnen en de richtlijnen voor nieuwbouw. Het definitieve bouwplan wordt getoetst aan de richtlijnen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het gemeentelijk beleid.

5 RANDVOORWAARDEN

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht. Hierbij wordt alleen ingegaan op het perceel Pioniersweg 3A, omdat hier daadwerkelijk fysieke ingrepen plaatsvinden die milieuhygiënisch gezien gevolgen zouden kunnen hebben. De percelen Pioniersweg 1 en 1A, Pioniersweg 4 en Steengrachtsweg 8 blijven in dit hoofdstuk dus grotendeels buiten beschouwing.

5.1 Archeologie

Beleid

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

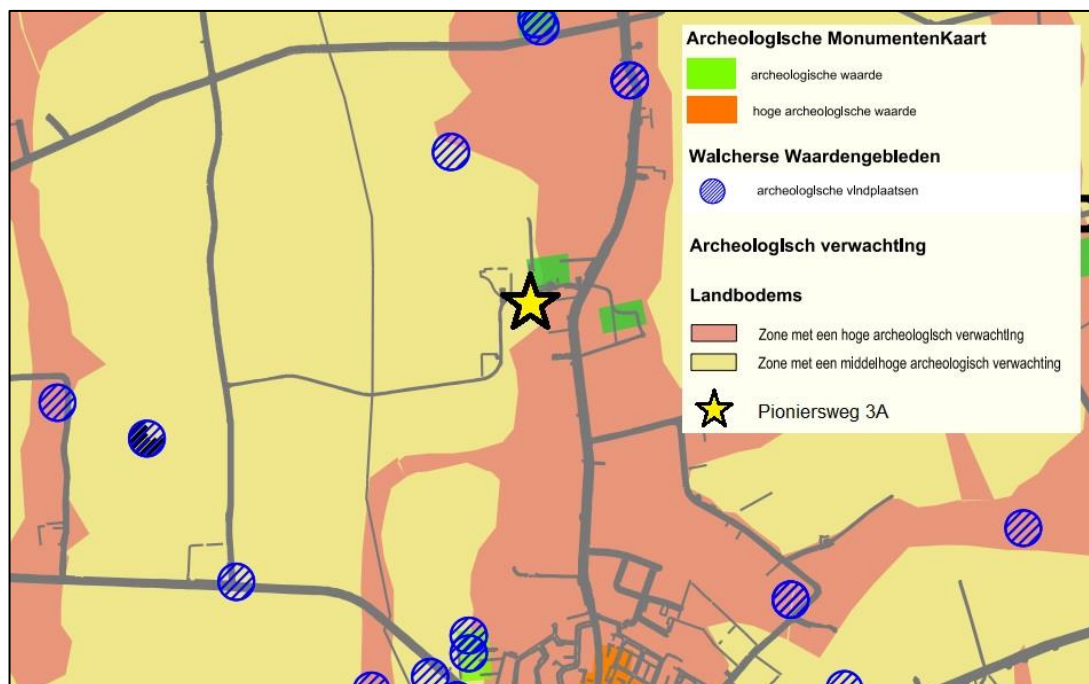
Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

In januari 2016 heeft de gemeenteraad de Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2016-2022 vastgesteld. Om keuzes te maken op het gebied van het archeologiebeleid, is het voor Walcheren van belang een zo volledig en actueel mogelijk overzicht te hebben van het eigen bodemarchief. Bij de Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren is daarom ook de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld.

Toetsing

Het plangebied heeft op grond van de archeologische verwachtings- en waardenkaart voor Walcheren een middelhoge verwachtingswaarde, zoals te zien in onderstaande figuur. Het plangebied is in vigerend bestemmingsplan aangeduid met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3. Hiervoor geldt dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 500 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek.



Figuur 19 Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (plangebied met ster aangeduid)

Het planvoornemen betreft het realiseren van een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A te Grijpskerke. Het plangebied is ca. 20 jaar geleden opgehoogd met brabantse teeltaarde ten behoeve van de plantenkwekerij. Hierbij is het maaiveld gemiddeld met ca. 40 cm opgehoogd. Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling zal het terrein nogmaals met gemiddeld ca. 40 cm worden opgehoogd. Enerzijds vanwege de gesloten grondbalans (vrijkomende grond uit verbreden watergang) en anderzijds voor een goed bouwpeil van de gebouwen.

Voor het nieuwe hoveniersbedrijf wordt een nieuwe loods van maximaal 348 m² gebouwd. Voor een dergelijke loods hoeft alleen een strook grond uitgegraven worden voor de fundering rondom. Dit is een fundatiering van 80 strekkende meters (omtrek) en mogelijk, afhankelijk van de nog uit de voeren sondering, een aantal poeren/palen (maximaal 8). Bij elkaar zal voor de loods van 348 m² maximaal 100 m² grond een grondverplaatsing hebben van een diepte met meer dan 40 cm. Voor het overige zal alleen zand moeten worden gesuppleerd.

Daarnaast wordt een nieuwe bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd.

Voor het verbreden van de watergang wordt ca. 110 m² grond uitgegraven.

In totaal zullen de grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm maximaal 100 m² (loods) + 125 m² (bedrijfswoning) + 110 m² (watergang) = 335 m² bedragen. Hiermee wordt de vrijstellingsgrens van 500 m² en dieper dan 40 cm niet overschreden. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Momenteel wordt de aanvraag omgevingsvergunning voor de bedrijfsloods en bedrijfswoning voorbereid. Uit die aanvraag zullen de exacte gevolgen voor de grond onder het archeologische niveau blijken. Bij overschrijding van de onderzoeksgrenzen kan om een aanvullend onderzoek gevraagd worden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebied zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend".

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het planvoornemen betreft het realiseren van een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A te Grijskerke. Ten behoeve van het beoogde hoveniersbedrijf worden een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een nieuwe bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd. Omdat het perceel reeds een bedrijfsbestemming heeft, is met name de relatie tussen de nieuwe bedrijfswoning en de bestaande bedrijven in de directe omgeving van belang. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarom de bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied in beeld gebracht. De locatie moet voldoen aan de vereiste richtafstanden met betrekking tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

Het plangebied is gelegen aan de Pioniersweg 3A. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk agrarische functies en woonfuncties. Aangezien er sprake is van geringe functiemenging, wordt het plangebied aangemerkt als 'rustige woonwijk'. In onderstaande tabel is de bestaande bedrijvigheid rondom het plangebied aan de Pioniersweg 3A weergegeven met bijbehorende richtafstand en de feitelijke afstand tussen de grens van het bouwvlak en de gevel van de beoogde woning.

Adres	Aard bedrijvigheid	Milieu-categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Feitelijke afstand
Pioniersweg 1A	Opslag van caravans (te realiseren in de nabije toekomst)	2	30 meter	Circa 10 meter
Pioniersweg 2/2B	<ul style="list-style-type: none"> Kleinschalig kamperen met maximaal 15 standplaatsen 	3.1	50 meter	Circa 130 meter
	<ul style="list-style-type: none"> Grote loods ten behoeve van opslag drankhandel, opslag caravans, opslag evenementen-materialen en kleine(re) loods ten behoeve van feesten en partijen. 	2	30 meter	Circa 55 meter
Pioniersweg 3	Hoveniersbedrijf en verhuur recreatieappartement	2	30 meter	Circa 33 meter
Pioniersweg 4	Rundveehouderij	3.2	100 meter	Circa 75 meter
Oostkapelseweg 8/8A/10	Agrarisch bedrijf ten behoeve van paarden en verhuur vakantiewoning	3.1	50 meter	Circa 230 meter

De loods op het perceel Pioniersweg 1A zal, in relatie tot Pioniersweg 2/2B, in de nabije toekomst gebruikt gaan worden voor de opslag van caravans. Hiertoe is op 16 januari 2023 het bestemmingsplan herzien. De feitelijke afstand tussen de grens van het bouwvlak aan de Pioniersweg 1A en de gevel van de beoogde woning aan de Pioniersweg 3A bedraagt circa 10 meter. Hiermee wordt in feite niet voldaan aan de vereiste richtafstand. De opslag betreft echter een NED binnen de bestemming 'Wonen', die alleen binnen de bestaande schuur mogelijk is. Daarmee betreft het een kleinschalige opslag passend bij de woonomgeving. De afstand tussen de gevel van de beoogde woning aan de Pioniersweg 3A en de gevel van de bestaande schuur bedraagt circa 32 meter. De opslag vormt daarom geen belemmering.

Het perceel Pioniersweg 3 is in het vigerend bestemmingsplan nog bestemd ten behoeve van een hoveniersbedrijf, maar momenteel vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats op dit perceel. Er is wel een woning en een recreatieappartement voor de verhuur aanwezig.

Op het perceel Pioniersweg 4 is een kleinschalige rundveehouderij gevestigd met 27 runderen. Het perceel heeft een agrarisch bouwvlak van 1 hectare ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Op basis van de brochure 'bedrijven en milieuzonering' valt het 'fokken en houden van rundvee' in milieucategorie 3.2. met een richtafstand van 100 meter voor geur, 30 meter voor stof en 30 meter voor geluid. Bij de ontwikkeling van de bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A wordt wat betreft de aspecten stof en geluid voldaan aan de vereiste richtafstanden, maar wat betreft het aspect geur wordt niet voldaan aan de vereiste richtafstand tussen de grens van het bouwvlak aan de Pioniersweg 4 en de gevel van de beoogde woning aan de Pioniersweg 3A. De feitelijk kortste afstand bedraagt namelijk circa 75 meter. Om de vereiste afstand van 100 meter van de nieuwe bedrijfswoning tot de rundveehouderij te kunnen garanderen, wordt het bouwvlak van de Pioniersweg 4 in westelijke richting verschoven. Om dit juridisch te borgen is een nieuwe verbeelding voor de Pioniersweg 4 opgesteld.

Er kan geconcludeerd worden dat een bedrijfsbestemming met bijbehorende bedrijfswoning ten behoeve van een hoveniersbedrijf op onderhavige locatie geen belemmeringen geeft voor de aanwezige bedrijven, terwijl anderzijds een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader en beleid

Bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik (functie) van die bodem, of dat beiden alsnog op elkaar kunnen worden afgestemd. Bodemgebruiksfuncties nemen namelijk af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen nodig zijn. Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving.

Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren. Verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden daarbij niet vanzelfsprekend geaccepteerd; voor mobiele verontreinigingen moeten maatregelen gericht zijn op verwijderen en soms is het inpassen van immobiele verontreinigingen onder voorwaarden toelaatbaar. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek, op basis waarvan (on)mogelijkheden inzichtelijk worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet is verontreinigd.

Verkennd bodemonderzoek

Het planvoornemen betreft het realiseren van een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A te Grijpskerke. Ten behoeve van het beoogde

hoveniersbedrijf worden een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een nieuwe bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd. Door Aeres Milieu is hiertoe een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5740. Het doel van het verkennend onderzoek is, middels een steekproef, het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat zowel de opgebrachte bodem (laagdikte circa 0,4 meter) als de onderliggende oorspronkelijke bodem licht verhoogd is met zware metalen (kobalt, nikkel en plaatselijk ook met lood en zink). Het freatisch grondwater is licht verhoogd met zink. De nabij gelegen voormalige boomgaard heeft niet geleid tot verhoogde gehalten aan OCB.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Asbestinventarisatie

Ten behoeve van de sloop van de stal aan de Steengrachtsweg 8 te Grijpskerke is door MCG Zuidwest B.V. een asbestinventarisatie uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de eisen zoals is vastgelegd in het certificatieschema voor de Procecertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering, zoals opgenomen in de Arbeidsomstandighedenregeling. Het opstellen van een asbestinventarisatie rapport is een verplichting op grond van het Asbestverwijderingsbesluit.

Tijdens de inventarisatie zijn de volgende asbesthoudende toepassingen waargenomen:

Tabel 1: samenvatting asbesthoudende toepassingen.

Nummer	Omschrijving	Ruimte	Risico-klasse	Afmeting
1	Dakbedekking	Dak varkensstal	2 buitensanering	456 m ²
2	Restanten golfplaat	Zijgevel varkensstal	2 buitensanering	2 m ²

De verwijdering van deze asbesthoudende toepassingen kan niet zonder schade aan het asbesthoudende materiaal toe te brengen. Van iedere aangetroffen asbesttoepassing is een risicoklasse ten behoeve van saneren bepaald. De sanering van de asbesthoudende toepassingen aan de Steengrachtsweg 8 valt in Risicoklasse 2. De sanering dient daarom te geschieden door een daartoe gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Het werkgebied dient daarbij

afgezet/gemarkeerd te worden. Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestwerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen. Tevens dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

Indien tijdens sloop of verwijderingswerkzaamheden aanvullende, asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag, certificerende instelling en bij MCG Zuidwest B.V. De toepassing zal dan aanvullend in kaart worden gebracht en middels een aanvullende wettelijke procedure afgehandeld worden.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt bij het nemen van de juiste maatregelen geen belemmering voor het planvoornemen. De sanering dient te geschieden door een daartoe gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

5.5 Cultuurhistorie

Beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd.

Samen met de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Structuurvisie Cultuurhistorie 2015

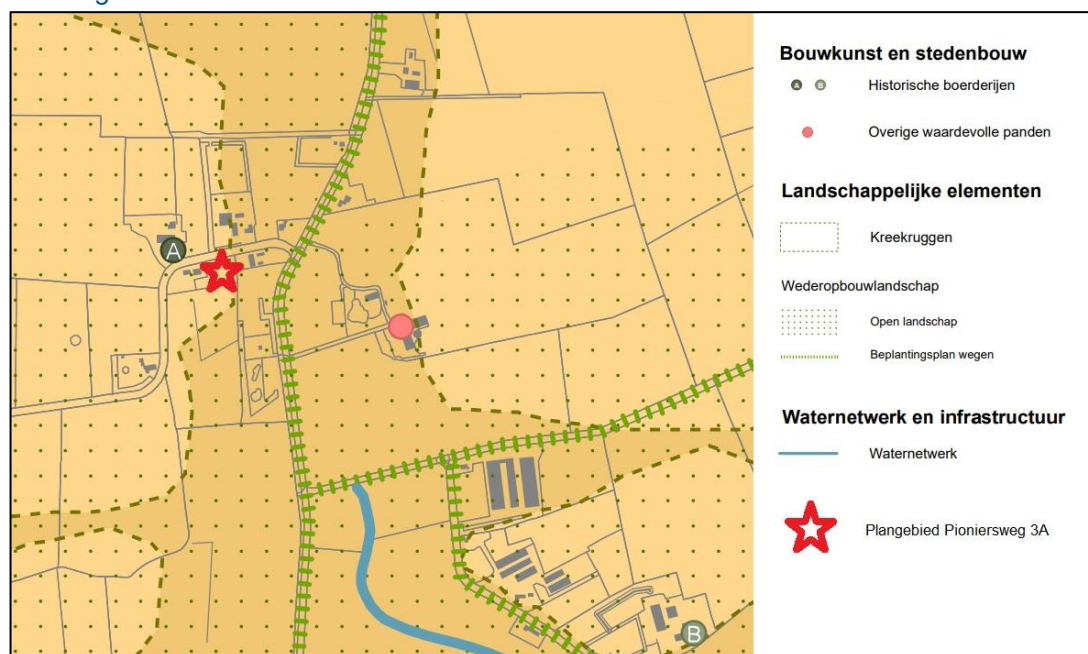
De gemeente Veere bezit een rijkdom aan cultuurhistorisch erfgoed die karakteristiek is voor Walcheren en vaak ook uniek is voor Nederland. Dit erfgoed maakt onderdeel uit van de dagelijkse leefomgeving. Het herkenbaar houden van deze historische elementen is daarom essentieel voor de identiteit en de belevingswaarde van Veere. In de structuurvisie heeft de gemeente Veere vastgelegd wat de belangrijke cultuurhistorische aspecten binnen het gemeentelijk grondgebied zijn en hoe de gemeente deze in de toekomst wil benutten. De structuurvisie schept vooraf duidelijkheid voor inwoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden.

De bijbehorende cultuurhistorische waardenkaart vormt de visuele weergave van de Structuurvisie Cultuurhistorie 2015 en geeft inzicht waar en met welke waarden rekening wordt gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de structuurvisie zijn drie uitgangspunten bepalend:

1. Cultuurhistorisch erfgoed heeft niet alleen een cultuurhistorische waarde, maar kent ook een economische, ruimtelijk esthetische, educatieve en een duurzaamheidswaarde;
2. Meer focus op gebiedsgerichte erfgoedzorg in plaats van objectgerichte zorg;
3. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de cultuurhistorie ontwikkelingsgericht (en niet alleen behoudend).

De waardering heeft tot doel onderscheid aan te geven in de mate waarin de gemeente rekening houdt met de verschillende cultuurhistorische elementen bij het uitvoeren van projecten en bij het opstellen van ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, structuurvisies, beeldkwaliteitsplannen, etc.). Afhankelijk van de toegekende mate aan cultuurhistorisch belang kunnen prioriteiten gesteld worden en kan een nadere ruimtelijk historische afweging of onderzoek wenselijk of zelfs noodzakelijk zijn. Bij het waarderen van cultureel erfgoed is onderscheid gemaakt tussen waardevaste en waardevolle elementen.

Toetsing



Figuur 20 Uitsnede beleidswaardenkaart Structuurvisie Cultuurhistorie Veere (plangebied met ster gemarkeerd)

Volgens de beleidswaardenkaart behorende bij de structuurvisie cultuurhistorie heeft het plangebied een hoge cultuurhistorische waarde. In gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde kan bij ruimtelijke ingrepen aandacht nodig zijn voor cultuurhistorie. Een historisch ruimtelijke analyse van het gebied en/of een bouwhistorisch onderzoek bij objecten is hierbij wenselijk. Met het planvoornemen worden geen gebouwen en objecten met cultuurhistorische waarden aangetast. Het beoogde planvoornemen wordt landschappelijk ingepast, zodat de openheid van het gebied niet wordt aangetast. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid ten aanzien van landschapontwikkeling, waardoor rekening is gehouden met het streekeigen en landelijk karakter van de omgeving.

Per saldo wordt met het planvoornemen ook geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De nieuwe bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A (kadastraal perceel 2285) is alleen mogelijk door het verplaatsen van de bouwtitel van de Pioniersweg 1/1A en de nieuwe loods is alleen mogelijk door het slopen van de stal aan de Steengrachtsweg 8.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object.

Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron.

Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden.

De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

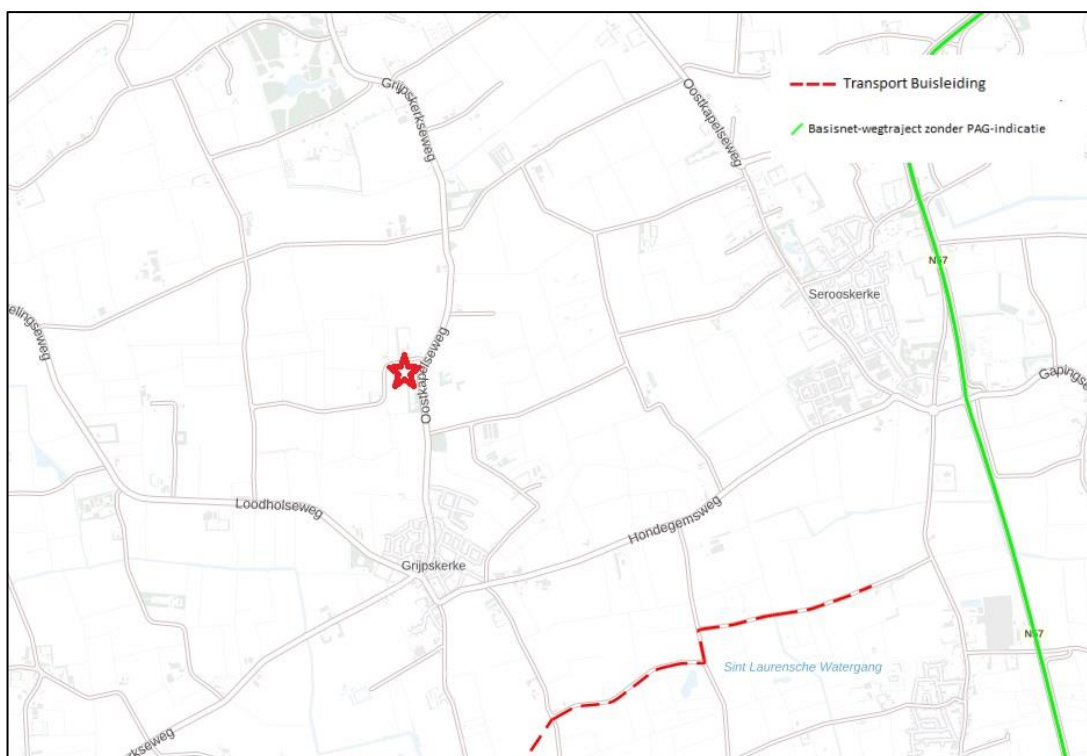
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- De kans op een ongeval;
- Het effect van het ongeval;
- Het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;
- De mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.

Onderzoek

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In de onderstaande uitsnede van de risicokaart wordt de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 21 Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied met ster gemarkeerd)

Inrichtingen

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Conform het gestelde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, paragraaf 5.2.3, hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden opgesteld in een gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De dichtstbijzijnde route voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevindt zich op circa 3 kilometer ten oosten van het plangebied. Dit betreft de N57, de Rijksweg die de Zeeuwse en Zuid-Hollandse eilanden met elkaar verbindt. Op circa 2,7 kilometer ten zuiden van het plangebied aan de Pioniersweg 3A bevindt zich een buisleiding. Het gaat hierbij om een buisleiding van de Gasunie. Het plangebied is daarmee op voldoende afstand gelegen van de routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geluid

Beleidskader

Bij het opstellen of herzien van een ruimtelijk plan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijk plan.

Toetsing

Wegverkeerslawaaai

Het planvoornemen betreft het realiseren van een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A te Grijpskerke. Ten behoeve van het beoogde hoveniersbedrijf worden een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een nieuwe bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd. Met het planvoornemen wordt, volgens artikel 1.1 van Activiteitenbesluit milieubeheer en artikel 1 van de Wet geluidhinder, een 'geluidsgevoelige ruimte' (woning) of 'ander geluidsgevoelig gebouw' mogelijk gemaakt.

Het plangebied Pioniersweg 3A ligt op circa 80 meter vanaf de as van de Oostkapelseweg. Deze weg is een doorgaande ontsluitingsroute tussen Grijpskerke en Oostkapelle met een maximum snelheid van 80 km/uur. Het plangebied ligt op basis van de Wet geluidhinder binnen de onderzoekszone uit van 250 meter voor deze weg. Tevens ligt het plangebied binnen de onderzoekszone van de Pioniersweg, waar een maximum snelheid van 60 km/uur geldt. In het kader van de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning, is daarom door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Wet geluidhinder

Algemeen

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

De definitie van een gevel luidt: “de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33dB (bij verkeerslawaai)”.

Pioniersweg

De geluidbelasting ten gevolge van de Pioniersweg is maximaal 36 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Oostkapelseweg

De geluidbelasting ten gevolge van de Oostkapelseweg is maximaal 38 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Industrielawaai

Een hoveniersbedrijf is op basis van de VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering aan te merken als een categorie 2 bedrijf. Op basis daarvan geldt een richtafstand van maximaal 30 meter voor geluid. Als uitgegaan wordt van de feitelijke afstand tussen de grens van het bouwvlak Pioniersweg 3A en de gevels van omliggende woningen, liggen er geen woningen binnen een afstand van 30 meter. Een aanvullend akoestisch onderzoek industrielawaai wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Geur

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieuhygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunden rechten van bedrijven in de omgeving.

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OUe/m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OUe/m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OUe/m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OUe/m ³

Voor veehouderijen is ook de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing.

Melkvee kent geen geuremissiefactor (geen geurberekening mogelijk), waardoor vaste afstanden gelden. In artikel 4 lid 1 Wgv is opgenomen dat de vaste afstanden voor dieren zonder geuremissiefactor zijn:

- 100 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom
- 505 meter tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom

Beoordeling

Gemeenten kunnen in een geurverordening afwijkende afstanden opnemen. In de geurverordening van de gemeente Veere zijn echter geen afwijkende afstanden opgenomen.

Het plangebied aan de Pioniersweg 3A is gelegen in het buitengebied, waardoor een vaste afstand van 50 meter aangehouden moet worden. De afstand tussen de uiterste punt van het agrarisch bouwvlak Pioniersweg 4 en de gevel van de beoogde bedrijfswoning Pioniersweg 3A bedraagt circa 75 meter, waardoor aan de vaste afstand wordt voldaan. De afstand tussen de stal op het perceel Pioniersweg 4 en de gevel van de beoogde bedrijfswoning Pioniersweg 3A bedraagt ruim 100 meter.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het bouwvlak van de Pioniersweg 4 in westelijke richting verschoven. Dit zorgt ervoor dat het agrarische bedrijf in de toekomst niet uit kan breiden in oostelijke richting, waardoor de afstand tussen het agrarische bouwvlak Pioniersweg 4 en de gevel van de beoogde bedrijfswoning niet kleiner kan worden dan 100 meter. Om dit juridisch te borgen is een nieuwe verbeelding voor de Pioniersweg 4 opgesteld. Aan de vereiste vaste afstand van 50 meter wordt daarmee ruimschoots voldaan.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate (Besluit NIBM)’ en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningenbouwprojecten met minder dan 1.500 woning vrijgesteld van toetsing. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Beoordeling

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse minder dan 10 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2020 is ter plaatse minder dan 18 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2020 is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

NIBM

Het planvoornemen betreft het realiseren van een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A te Grijpskerke. Ten behoeve van het beoogde hoveniersbedrijf worden een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een nieuwe bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd. Het realiseren van een hoveniersbedrijf draagt mogelijk “In betekende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor de berekening van de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is uitgegaan van een worst-case scenario. Deze bedraagt voor de bedrijfsloods en de bedrijfswoning tezamen maximaal 29,12 mvt/etmaal, zoals nader toegelicht in paragraaf 5.12. Met de NIBM-tool is de bijdrage van dit plan aan de luchtkwaliteit vastgesteld. In de NIBM-tool wordt uitgegaan van een worst-case scenario.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	29,12
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Het planvoornemen voor de sloop en nieuwbouw van de loods draagt 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhouding)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000 gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

De provincies hebben de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 ha natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europese Ecologische Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

Met de Wet natuurbescherming is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke behandelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Quickscan natuurwetgeving

Met het planvoornemen worden aan de Pioniersweg 3A een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een bedrijfswoning van maximaal 125 m² gerealiseerd, ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Omdat nieuwe bebouwing in het buitengebied van de gemeente Veere niet gewenst is, wordt ter compensatie van de nieuw te bouwen loods een bestaande stal van 348 m² op het perceel Steengrachtsweg 8 gesloopt. Ten behoeve van het planvoornemen is door Aeres Milieu een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

De quickscan natuurwetgeving is aanvankelijk uitgevoerd voor het plangebied aan de Pioniersweg 3a te Grijpskerke. Deze quickscan vond plaats door middel van een veldbezoek en een literatuurstudie. Op 24 juli 2023 heeft Faunaconsult B.V. het plangebied aan de Pioniersweg 3a en de omgeving ervan bezocht voor een habitatgeschiktheidsonderzoek onder de in 2023 geldende wetten van Wet natuurbescherming. Hierbij werd beoordeeld voor welke plant- en diersoorten het plangebied een geschikte habitat biedt. Het bureauonderzoek is gebaseerd op vrij verkrijgbare verspreidingsbronnen en waarnemingen van soorten.

Aanvullend is op 20 februari 2024 het plangebied aan de Steengrachtsweg 8 bezocht. Ten behoeve van de sloop van de stal diende een quickscan flora en fauna uitgevoerd te worden. Zodoende kon vastgesteld worden of er vleermuizen of andere diersoorten beschermd door de Wet natuurbescherming in de te slopen stal verblijven. Het onderzoek is op dezelfde wijze als het onderzoek aan de Pioniersweg 3a uitgevoerd, behalve dat een en ander werd getoetst aan de op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet. Raadpleging van de Beschermd SoortenIndicator (BeSI) maakt daar deel van uit. In het nieuwe rapport zijn tevens de bevindingen voor de locatie Pioniersweg 3a vertaald naar de sinds 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet.

Conclusies en aanbevelingen

Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich vier verschillende Natura 2000-gebieden. Het Natura 2000-gebied 'Manteling van Walcheren' is het dichtstbijzijnd gelegen op circa 3,2 km. Het Natura-2000 gebied 'Voordelta' ligt op een afstand van circa 4,2 km van het plangebied. Op een afstand van circa 5,9 km ligt het Natura 2000-gebied 'Veerse Meer'. De Natura-2000 gebieden 'Vlakte Van de Raan' en 'Westerschelde & Saefthinghe' liggen beide op een afstand van circa 8,8 km van het plangebied. Het Natura 2000-gebied 'Oosterschelde' ligt op een afstand van circa 10,7 km van het plangebied.

Uit de quickscan natuurwetgeving kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen effect heeft op de natuurwaarden in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De bouw en het gebruik van de bedrijfswoning en de loods hebben geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermd planten en dieren

Algemene vogels

In de vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Zeeland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Stikstofdepositie

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Uit de berekeningen met de Aerius calculator 2023.1 blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast.

Het gebruik van werktuigen met minimaal stageklasse IV, waarbij AdBlue (6%) bij de diesel is toegevoegd bij werktuigen met een vermogen van 56 kW of groter, geldt als aanbestedingseis.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas en elektra) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.12 Verkeer en parkeren

Het planvoornemen heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Hierdoor dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de nieuwe verkeersdruk kan verwerken. Daarnaast dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers ten behoeve van verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) verstaan, dat gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan weg rijdt.

Het planvoornemen betreft het realiseren van een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A te Grijskerke. Ten behoeve van het beoogde hoveniersbedrijf worden een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een nieuwe bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd.

De verkeersgeneratie wordt bepaald op basis van de meest recente CROW publicatie (381 'Toekomstbestendig parkeren'). Op basis van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' is de verkeersgeneratie behorende bij 'bedrijf (loods, opslag, transport)' maximaal 5,7 motorvoertuigen per 100 m². De verkeersgeneratie behorende bij vrijstaande woningen in het buitengebied is maximaal 8,6 motorvoertuigen per etmaal. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie weergegeven.

Functie	Norm	Eenheid	Maximale verkeersgeneratie
Bedrijfswoning (koop, huis, vrijstaand)	Min: 7,8 mvt/etmaal per woning Max: 8,6 mvt/etmaal per woning	1 woning	8,6 mvt x 1 woning = 8,6 mvt/etmaal
Bedrijfsloods (bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief)	Min: 3,9 mvt/etmaal per 100 m ² BVO Max: 5,7 mvt/etmaal per 100 m ² BVO	348 m ²	(5,7 mvt x 348 m ²)/100 = 19,8 mvt/etmaal
		Totaal	28,4 mvt/ etmaal

Met het planvoornemen is sprake van een gemiddelde toename in de verkeersgeneratie van afgerond 29 motorvoertuigen per etmaal. De ontwikkeling heeft daarmee slechts een beperkte toename van autoverkeer tot gevolg. De omliggende straten hebben voldoende capaciteit om deze (minimale) toename op te vangen. Tevens komt de bouwtitel van Pioniersweg 1/1A met onderhavig planvoornemen te vervallen en wordt een stal aan de Steengrachtsweg 8 gesloopt, wat tot een afname van het aantal verkeersbewegingen kan leiden. Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat de bestaande infrastructuur rondom het plangebied voor de beoogde ontwikkeling niet hoeft te worden aangepast.

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort.

Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen dient te worden voldaan aan de geldende parkeernormen. De gemeente Veere heeft hiertoe de Nota Parkeernormen Gemeente Veere 2022 vastgesteld. Voor de basis van de autoparkeernormen hanteert de gemeente Veere de kencijfers uit de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren'. Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied van Grijskerke wordt voor het planvoornemen uitgegaan van de cijfers voor 'buitengebied'. Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van een bedrijfsloods van maximaal 348 m² en een bedrijfswoning van maximaal 125 m².

Functie	Norm buitengebied + bezoek / % bezoekers	Eenheid	Benodigde parkeerplaatsen
Bedrijfswoning (koop, woning, vrijstaand)	Min: 2,0 pp per woning Max: 2,8 pp per woning	1 woning	2,8 pp x 1 woning = 2,8 pp
Bedrijfsloods (bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief)	Min: 0,8 pp per 100 m ² BVO Max: 1,3 pp per 100 m ² BVO	348 m ²	(1,3 x 348)/100 = 4,5 pp
		Totaal	7,3 parkeerplaatsen

De parkeerbehoefte neemt met het planvoornemen toe met afgerond 8 parkeerplaatsen. Parkeren gebeurt op eigen terrein, hier is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien. Het onderdeel parkeren vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

5.13 Water

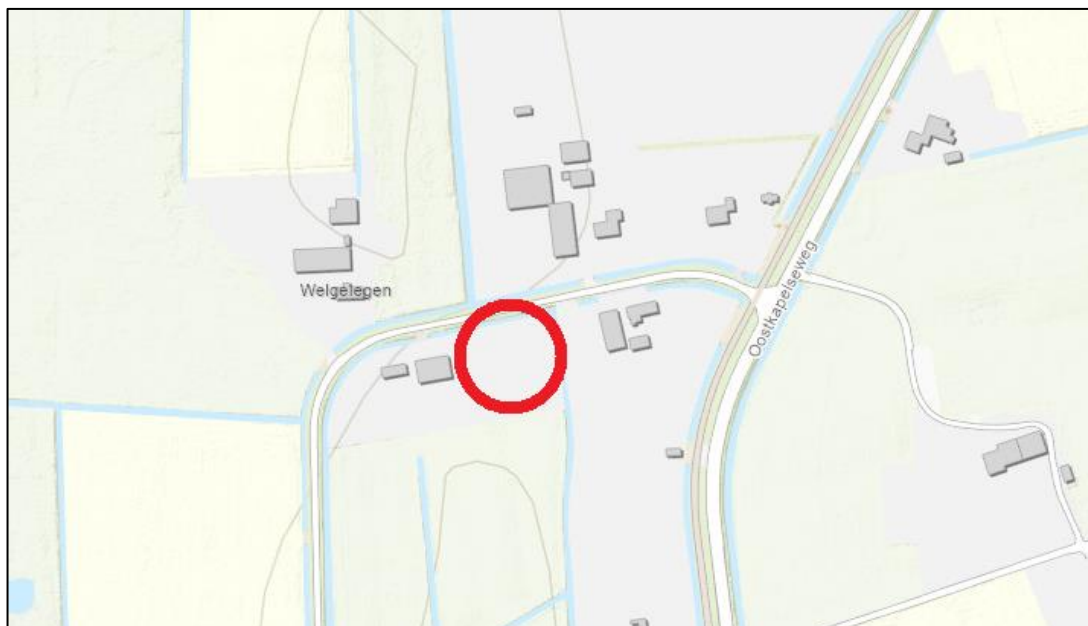
Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Deze instantie is daarmee formeel de waterbeheerder. De waterparagraaf dient voorgelegd te worden aan de waterbeheerder.

Huidige watersysteem

Waterkeringen

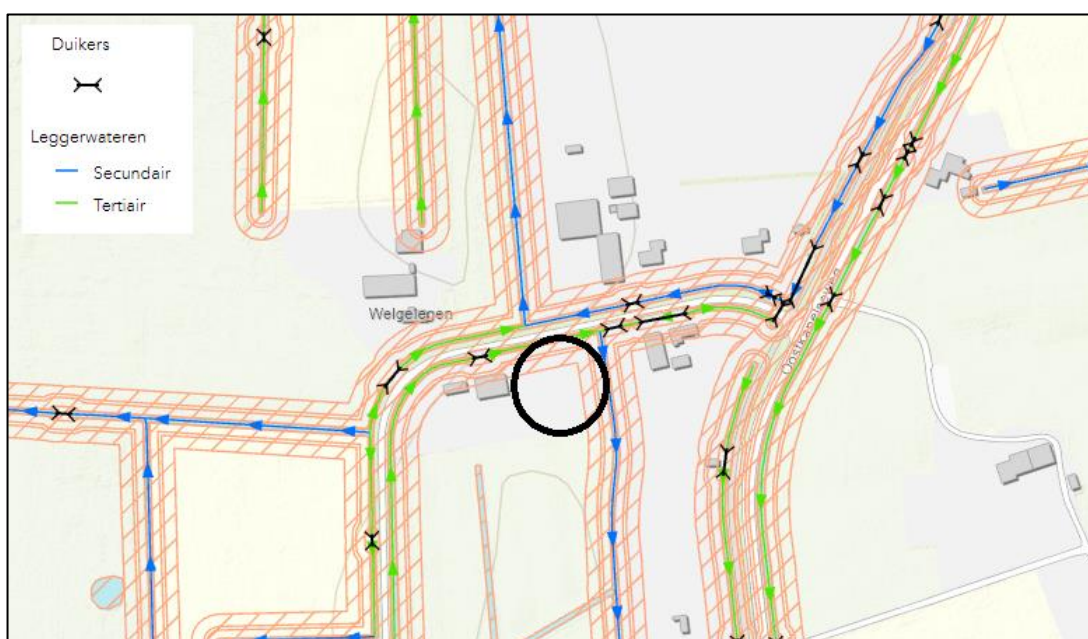
Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen. Binnen of nabij het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.



Figuur 22 Uitsnede Legger Waterkeringen (plangebied rood omlijnd)

Oppervlaktewaterlichamen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan een tertiaire waterloop met bijbehorende beschermingszone en aan de oostzijde aan een secundaire waterloop met bijbehorende beschermingszone. De beschermingszone van 7 meter van de oppervlaktewaterlichamen is gelegen binnen het plangebied. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de beschermingszone van de tertiaire en secundaire watergangen. Binnen de obstakelvrije zone van 5 meter wordt niet gebouwd en wordt geen beplanting aangebracht. Ook worden geen obstakels aangebracht. Bovendien blijven de onderhoudsstroken bereikbaar voor onderhoudsmaterieel.

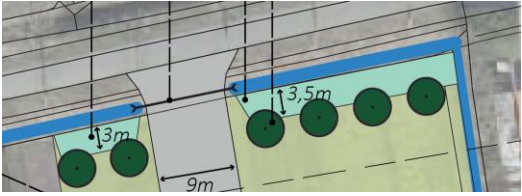


Figuur 23 Uitsnede Legger Oppervlaktewaterlichamen (plangebied zwart omlijnd)

Toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de criteria uit de Handreiking watertoets van het waterschap Scheldestromen of de beoogde ontwikkeling strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Binnen of nabij het plangebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<p>Vermeld de totale oppervlakken (in m²) van:</p> <table border="1" data-bbox="1201 600 1469 880"> <thead> <tr> <th></th> <th>huidige situatie</th> <th>na realisatie</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dakoppervlak</td> <td>0</td> <td>Circa 473 m²</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>dichte bodemverharding</td> <td>0</td> <td>Circa 430 m²</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>doorlatende bodemverharding</td> <td>0</td> <td>Circa 430 m²</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>wateroppervlak</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Uitleg dakoppervlak na realisatie: Ten behoeve van het beoogde hoveniersbedrijf worden een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een nieuwe bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd. In totaal wordt daarmee maximaal 473 m² aan dakoppervlak gerealiseerd. Geschat is dat ter plaatse circa 860 m² aan verhard oppervlak wordt gerealiseerd. Er wordt namelijk vanuit gegaan dat maximaal 50% van het perceel verhard wordt, omdat er ten behoeve van het hoveniersbedrijf ook nog beplanting op het perceel gerealiseerd zal worden. Daarvan is 430 m² dichte bodemverharding en 430 m² waterdoorlatende bodemverharding (half verharding). Als de verharding wordt aangelegd als half verharding mag die voor 50% worden meegerekend.</i></p> <p><i>De waterbergingsopgave wordt bepaald door het aantal m² verhard oppervlak dat op het oppervlaktewatersysteem (versneld) wordt afgevoerd. Indien de opgave wordt gerealiseerd in of in open verbinding met de naaste gelegen waterlopen geldt er een bergingsopgave van 75 mm/m² verhard oppervlak. De T=100 waterbergingshoogte is hierbij 0,70 m. Voor deze uitvoeringsvariant is een watervergunning benodigd.</i></p> <p><i>De benodigde capaciteit voor de waterberging bedraagt voor onderhavig planvoornemen maximaal ((903 m² x 75 mm) + (430 x 75 mm x 0,5) =) 83,85 m³. Onder de beoogde loods wordt een watertank met een inhoud van 40 m³ aangebracht. Vervolgens moet dan nog in een waterberging van (83,85 – 40 =) 43,85 m³ worden voorzien. Hiertoe wordt de sloot aan de</i></p>		huidige situatie	na realisatie		Dakoppervlak	0	Circa 473 m ²	1	dichte bodemverharding	0	Circa 430 m ²	2	doorlatende bodemverharding	0	Circa 430 m ²	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
Dakoppervlak	0	Circa 473 m ²	1																		
dichte bodemverharding	0	Circa 430 m ²	2																		
doorlatende bodemverharding	0	Circa 430 m ²	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		

	<p>voorzijde van het perceel verbreed. Het waterschap hanteert bij droge sloten een berging van 40 cm bij $T = 100$. De sloot wordt daarmee in totaal met 110 m^2 uitgebreid (43,85 / 0,4).</p>  <p>De realisatie van een waterberging is juridisch geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.</p>
<p>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p>Het huishoudelijk afvalwater kan worden afgevoerd op het aan de Pioniersweg aanwezige gemeentelijke afvalwaterriool.</p> <p>Volgens de Provinciale waterkansenkaart is er in het plangebied sprake van geen tot beperkte infiltratiemogelijkheden. Dit betekent dat het hemelwater niet goed infiltreert in de bodem, waardoor alles in een waterberging opgevangen dient te worden en uiteindelijk afgevoerd moet worden via het oppervlaktewatersysteem. Met de gemeente dient één en ander te worden afgestemd.</p>
<p>Thema en water(beheer)doelstelling</p>	<p>Uitwerking</p>
<p>Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.</p>	<p>Omdat de grondwaterstanden een (mogelijk) onzekere factor vormen en/of niet bekend zijn wordt geadviseerd om worst-case te dimensioneren op de volledige tiendaagse norm $T=100$ neerslaggebeurtenis van 147 mm. De nieuwe bebouwing wordt op hetzelfde peil gebouwd als de omliggende bebouwing. De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater. Er worden geen uitlogbare bouwmaterialen gebruikt.</p>
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase worden geen uitlogbare materialen gebruikt. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.</p>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</p>	<p>Het planvoornemen heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Er worden geen uitlogbare bouwmaterialen gebruikt.</p>
<p>Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>De waterlopen langs het plangebied hebben een beperkte waterdiepte (bij het zomerstreefpeil is deze $< -1,85 \text{ m NAP}$). Het verdrinkingsgevaar is hierdoor gering maar niet afwezig. Bij de planuitwerking wordt met dit aspect rekening gehouden.</p>

Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Volgens de Waterkansenkaart van de Provincie is het plangebied matig tot sterk zettingsgevoelig. Dit is een aandachtspunt in de planuitwerking.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving van het plangebied is geen natte natuur aanwezig. Het planvoornemen heeft hier dus geen invloed op.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Langs de aanliggende waterlopen geldt een beschermingszone (Keur watersysteem) in het plangebied van 5 meter uit de insteek van de betreffende waterloop. Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de onderhoudsstrook. Verder geldt er een ontvangsten opruimplicht van de bij het onderhoud vrijkomende stoffen zoals maaisel en baggerspecie.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Met het planvoornemen vinden geen ingrepen plaats aan eigendommen van de waterbeheerder.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Het planvoornemen leidt niet tot een significante toename van het verkeer</i>

Watertoets

De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet strijdig is met de waterdoelstelling.

5.14 Vormvrije mer

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elke besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Daklijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term

vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, in het andere geval dien een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling.

Onderzoek

Drempelwaarde lijst D

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om het realiseren van een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Pioniersweg 3A te Grijskerke. Ten behoeve van het beoogde hoveniersbedrijf worden een nieuwe loods van maximaal 348 m² en een nieuwe bedrijfswoning van maximaal 125 m² gebouwd. Het planvoornemen valt daarmee onder activiteit D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. onder de term ‘stedelijk ontwikkeling’.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit met D.11.2. in bijlage II van het Besluit, vermeld:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Het planvoornemen ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is in geen van dergelijke gevoelige gebieden gelegen. Er is dus geen sprake van significante nadelige effecten voor het milieu.

Milieugevolgen

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het uitvoeren van een (vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' van de gemeente Veere en de partiële herzieningen daarvan.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinde aangewezen.

Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.2 Systematiek van de regels

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Artikel 3 bevat regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede als neventak kassen, intensieve tuinbouw in gebouwen, aquacultuur in gebouwen, de teelt van wormen of slakken, de verkoop van boerderij- en streekproducten, de opslag van strandhuisjes en kledcabines, de opslag van kampeermiddelen en boten en de opslag van agrarische producten. Tevens zijn de gronden bestemd voor toeristisch-recreatief medegebruik zoals fietsen, wandelen en paardrijden en de hierbij behorende voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschapswaarden, natuurwaarden en/of cultuurhistorische waarden en het hobbymatig houden van dieren.

Artikel 4 Bedrijf

Artikel 4 bevat regels voor de bestemming 'Bedrijf'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede een hovenier ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en afvalverzamelvoorzieningen.

Artikel 5 Wonen

Artikel 5 bevat regels voor de bestemming 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het wonen in een woning, de huisvesting van personen in de bebouwing behorende bij een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij één woning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 6 Waarde – Archeologie – 3

Artikel 6 bevat regels over de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -3'. De gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De bestemmingsregels schrijven voor dat bij werkzaamheden een archeologisch veldonderzoek noodzakelijk is

7. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk gaat in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1 Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog zijn de bewoners van onderstaande adressen geïnformeerd en direct betrokken bij het plan:

- Pioniersweg 2 en 1a
- Pioniersweg 1
- Pioniersweg 4

De bewoners van onderstaande adressen zijn geïnformeerd over het planvoornemen:

- Pioniersweg 2a
- Pioniersweg 3
- Pioniersweg 6

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De reacties uit de omgevingsdialoog hebben niet geleid tot aanpassingen aan het plan.

Vooroverleg

In het kader van het zgn. 3.1.1 Bro is het wijzigingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. Het Waterschap heeft op 13 november 2023 per email gereageerd op het planvoornemen. De provincie heeft op 22 november 2023 een vooroverlegreactie ingediend. Het bestemmingsplan is op basis van beide reacties aangepast. De Veiligheidsregio heeft laten weten geen opmerkingen te hebben.

Ontwerp

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders is het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.