



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Duinweg 36/36a, Oostkapelle

Gemeente Veere

Datum: 8 december 2023

Projectnummer: 210471

ID: NL.IMRO.0717.0176BPDuiZioOkp-OW01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Geldend juridisch-planologisch kader	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Milieu-effectrapportage	19
4.2	Bodem	20
4.3	Geluid	21
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Natuur	26
4.8	Water	29
4.9	Archeologie	32
4.10	Cultuurhistorie	34
4.11	Verkeer en parkeren	34
4.12	Kabels en leidingen	35
4.13	Niet-gesprongen explosieven	36
5	Wijze van bestemmen	38
5.1	Algemeen	38
5.2	Dit bestemmingsplan	39
6	Uitvoerbaarheid	42
6.1	Economische uitvoerbaarheid	42
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Quick scan natuur
- Bijlage 6: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 7: Natuurtoets
- Bijlage 8: Aanvullend soortgericht natuuronderzoek
- Bijlage 9: Watertoets
- Bijlage 10: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 11: Archeologisch booronderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Duinweg 36/36a te Oostkapelle bevindt zich momenteel een kerk met bijbehorende pastorie. De kerk heeft inmiddels haar functie verloren en is niet meer als zodanig in gebruik. Daarom is gekeken naar een andere invulling van het plangebied. Het voornemen bestaat om het kerkgebouw aan de Duinweg 36 te vervangen door een woningbouwontwikkeling. De pastorie aan de Duinweg 36a blijft behouden en wordt herbestemd als reguliere burgerwoning. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende juridisch-planologisch kader, aangezien het gehele plangebied in het huidige bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming heeft. Hierdoor is het niet toegestaan ter plaatse woningen te realiseren. Om de realisatie van de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Een bestemmingsplan bestaat uit het juridische bindend deel, de regels en verbeelding, en uit een toelichting. Voorliggend document voorziet in een toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Duinweg 36/36a in de kern Oostkapelle, gemeente Veere. Aan de west- en zuidwestkant van het plangebied loopt de Duinweg en direct ten noorden ligt de Zeeduinsepoort. Rondom het plangebied liggen voornamelijk woningen. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied, aangeduid met zwarte ster (bron: PDOK Viewer).



Globale begrenzing plangebied aangeduid met rode lijn (bron: PDOK Viewer).

1.3 Geldend juridisch-planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Kom Oostkapelle” dat op 13 september 2012 is vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan kennen de gronden van onderhavig plangebied de enkelbestemmingen ‘Maatschappelijk’ en ‘Groen’. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, met daarop het plangebied globaal rood omlijnd.



Uitsnede bestemmingsplan “Kom Oostkapelle”, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijke-plannen.nl).

Maatschappelijk

Bijna het gehele plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven, religie, bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, jongerenontmoetingsplaatsen, sport-, speel- en nutsvoorzieningen. Ter plaatse geldt een maximum bebouwingspercentage terrein van 25% en een maximum goothoogte van 4 meter. Tevens zijn maximaal 2 wooneenheden toegestaan.

Groen

Een strook op de noordelijke grens van het plangebied heeft de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, water, sport- en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen en voet- en fietspaden, evenals bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan, voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,4 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 500 m².

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn aanvullende regels opgenomen voor het beschermen van het zicht op de molen en de vrije windtoegang. Binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/50^e van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Dit aspect wordt nader beschreven in paragraaf 4.10.

Vorbereidingsbesluiten

Naast het bestemmingsplan "Kom Oostkapelle" gelden ter plaatse ook drie thematische voorbereidingsbesluiten, respectievelijk "Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel", "Cultuurhistorie" en "Woning- en perceelsplitsing".

Het voorbereidingsbesluit "Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel" is vastgesteld op 18 februari 2022. In afwachting van de vertaling van het beleid naar nieuwe bestemmingsplanregels, is in dit besluit opgenomen dat het gebruik van de binnenplanse afwijkingmogelijkheid voor het toestaan van verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel in de centrumgebieden van de kernen beperkt wordt. Doel van dit besluit is om in het kader van de uitvoering van het onderzoek 'Leefbaarheid&Toerisme' de binnen het bestemmingsplan toegestane mogelijkheden voor het toevoegen van

verblijfsrecreatieve eenheden te beperken. Gelet op de thematiek van het voorbereidingsbesluit heeft het geen invloed op voorliggende ontwikkeling.

Het voorbereidingsbesluit “Cultuurhistorie” is vastgesteld op 18 februari 2022. In afwachting van de vertaling van het beleid omtrent cultuurhistorie naar nieuwe bestemmingsplanregels, is in dit besluit opgenomen dat cultuurhistorisch waardevolle panden in de kernen van de gemeente Veere worden behouden/beschermd. Doel van dit besluit is om te voorkomen dat cultuurhistorische waardevolle panden (kunnen) worden gesloopt. In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig waardoor er in voorliggend plan geen rekening hoeft te worden gehouden met dit voorbereidingsbesluit.

Het voorbereidingsbesluit “Woning- en perceelsplitsing” is vastgesteld op 18 februari 2022. Het is gewenst om een voorbereidingsbesluit te nemen om het toevoegen van woningen in de kernen (waarvoor de zgn. ‘komplannen’ gelden) op grond van de onbedoelde bestemmingsplancapaciteit te kunnen reguleren. Doel van dit besluit is om de binnen het bestemmingsplan toegestane, maar onbedoelde en vaak ongewenste, mogelijkheden voor het toevoegen van woningen te beperken. In voorliggend bestemmingsplan wordt de beoogde regeling rondom onder meer kamerverhuur overgenomen.

Kernen Veere Plus

In verband met de aanstaande invoering van de Omgevingswet wordt momenteel de procedure doorlopen om het nieuwe bestemmingsplan “Kernen Veere Plus” vast te stellen. Hierin zijn de regels uit de verschillende komplannen geactualiseerd en op elkaar afgestemd, zodat voor de kernen een eenduidige regeling geldt. Dit bestemmingsplan is echter nog niet vastgesteld, daarom is het bestemmingsplan “Kom Oostkapelle” nog steeds vigerend.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is op diverse punten in strijd met het geldende bestemmingsplan. De locatie waar de nieuwe woningen worden beoogd, zijn momenteel voorzien van de bestemmingen ‘Maatschappelijk’ en ‘Groen’. Deze bestemmingen staan het gebruik van de gronden voor wonen niet toe. Daarmee is het plan in functioneel opzicht strijdig met het geldende bestemmingsplan. Ook in ruimtelijk opzicht is de beoogde ontwikkeling in strijd met het geldende plan, omdat de nieuwe bebouwing buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd is en niet aansluit op de geldende maximum goothoogte. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk (6) behandelt de uitvoerbaarheid.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

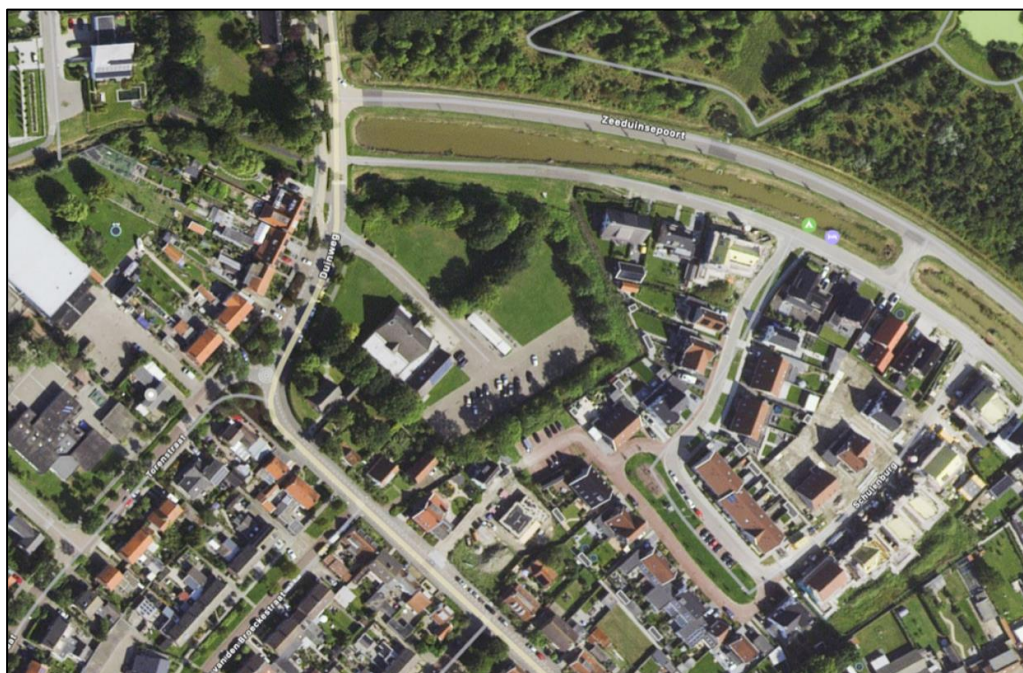
Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern Oostkapelle in de gemeente Veere. In ruimtelijk opzicht bestaat de kern grofweg uit twee delen, namelijk het oude dorp en het recreatie- en woongebied aan de noordzijde van de kern. Het oude dorp met bijbehorende bebouwingslinten in de vorm van de Oude Domburgseweg, de Noordweg, de Molenweg en de Duinweg vormde lange tijd Oostkapelle. Vanaf de jaren '60 is Oostkapelle sterk gegroeid en zijn vanaf de linten woonwijken ontwikkeld en is het recreatie- en woongebied aan de noordzijde ontstaan. De linten vormen met hun gevarieerde en karakteristieke bebouwing met bijbehorende groenstructuren belangrijke dragers van de kern. Voor de Duinweg geldt aanvullend dat het een belangrijke verbinding vormt tussen de kern en recreatiegebieden. De Dorpsstraat vormt functioneel gezien de hoofdstraat waar de belangrijke horeca- en detailhandelsvoorzieningen zijn terug te vinden. Verder zijn verspreid nog diverse andere (maatschappelijke) voorzieningen en bedrijfsfuncties aanwezig, maar vormt wonen de overheersende functie.



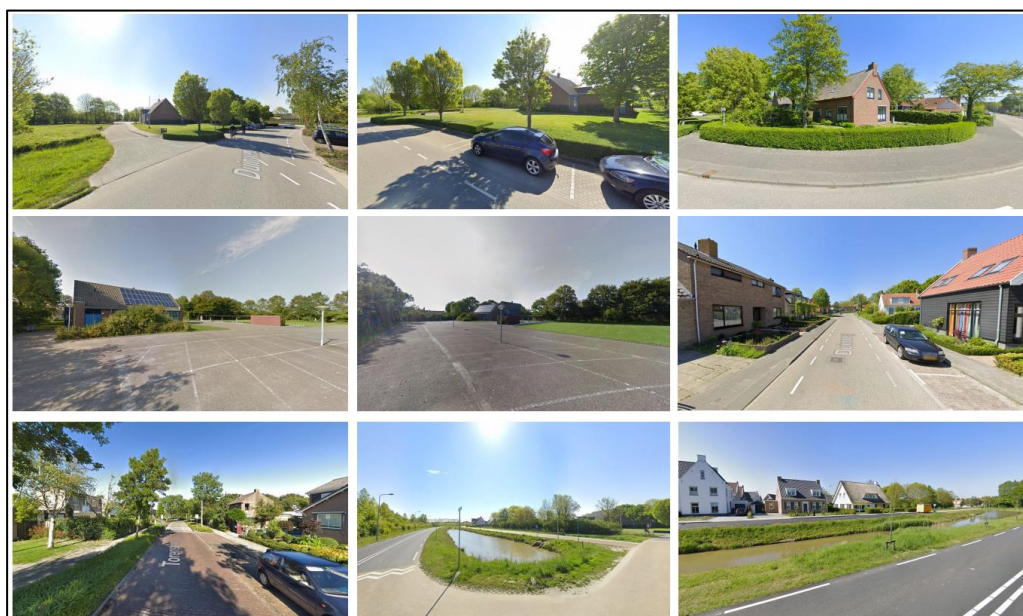
Situatie Oostkapelle met daarop het plangebied globaal rood omcirkeld (bron: Topotijdreis).

Het plangebied zelf ligt aan de Duinweg 36/36a en is circa 10.700 m² groot. Het perceel ligt middenin een woonbuurt en wordt voornamelijk direct omringd door woningen. De woningen kennen veelal een groene voortuinzone en bestaan uit één of twee lagen met kapconstructie. Vrijstaande, twee-onder-één-kap- en rijwoningen wisselen zich af. Tevens zijn rondom het plangebied ook verschillende voorzieningen, zoals een school, een sportzaal en horeca, en kleinschalige bedrijvigheid gelegen.

Sinds 1984 is het plangebied in gebruik in de vorm van de Zionskerk van de Protestantse Gemeente Oostkapelle. In het zuidwesten van het perceel ligt de bijbehorende pastorie. Het perceel wordt aan de noordwestzijde ontsloten via de Duinweg. In het oostelijk deel van het plangebied ligt een parkeerplaats ten behoeve van de kerk. Het noordelijk deel van het terrein heeft een groene invulling, met bomen en grasvelden. Direct ten noorden van het plangebied ligt respectievelijk een fietspad, een watergang en de Zeeduinsepoort (een weg), met daarachter bos dat behoort tot het buitengebied van de gemeente Veere. Op onderstaande afbeeldingen zijn een luchtfoto en foto's van het plangebied en de directe omgeving weergegeven.



Luchtfoto plangebied en de directe omgeving (bron: Kolpa architecten).



Foto's locatie en omgeving van het plangebied (bron: Kolpa architecten).

2.2 Toekomstige situatie

Als gevolg van een dalend ledenaantal heeft de Protestantse Gemeente Oostkapelle besloten de Zionskerk te sluiten en de activiteiten onder te brengen in de Dorpskerk aan de Waterstraat. Om leegstand en verpaupering van het plangebied te voorkomen is gezocht naar een nieuwe invulling. Deze is gevonden in de vorm van woningbouw. Er wordt ingezet op een gevarieerd woningaanbod, waarbij circa tweederde van de woningen in het betaalbare segment zal vallen. Er is ruimte voor vrijstaande, twee-onder-één-kap- en rijwoningen. Het gaat om maximaal 26 grondgebonden woningen, die uit één of twee bouwlagen met kapconstructie zullen bestaan. In het noordwesten van het plangebied wordt voorzien in een kleinschalig appartementengebouw met maximaal 11 appartementen in maximaal drie bouwlagen, wat vergelijkbaar is met een reguliere grondgebonden woning. De pastorie aan de Duinweg 36a blijft behouden en wordt herbestemd als reguliere burgerwoning.



Beoogde situatie plangebied (bron: EVE architecten).

Het plangebied wordt ontsloten door een nieuwe autoverbinding te maken tussen de Zeeduinsepoort en de Duinweg. Daar waar de huidige route voor autoverkeer op de Zeeduinsepoort momenteel een doodlopend karakter heeft, wordt door het plangebied richting de huidige entree van de Zionskerk een nieuwe verbinding gemaakt. Op deze manier ontstaan er twee ontwikkelvelden waar de woningbouw gerealiseerd wordt. Voor langzaamverkeer wordt een extra verbinding gemaakt richting het Schulenburg. De bestaande fietsverbinding direct ten noorden van het plangebied blijft gehandhaafd.

De nieuwbouw langs de Duinweg sluit aan op de daar aanwezige kenmerken. Zo ligt de nieuwbouw op relatief grote afstand van de Duinweg, wordt voorzien in een voortuinzone en worden langs de weg enkele parkeerplaatsen gerealiseerd, zoals dat nu ook al grotendeels is. Ook de rest van de woningen in het plangebied krijgen een voortuinzone. Voor de twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen wordt rekening gehouden met parkeren op eigen terrein. Verder wordt langs de ontsluitingsweg voorzien in parkeergelegenheid in het openbaar gebied en wordt een parkeerkoffer gemaakt achter het appartementengebouw. De oostelijke rand van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezige watergang waarlangs een groene buffer wordt gecreëerd met parkeergelegenheid. Aan de noordzijde van het plangebied wordt de bestaande rooilijn van de naastgelegen bebouwing gevolgd. Op deze manier wordt voorzien in een woningbouwontwikkeling die ruimtelijk en functioneel gezien aansluit bij de kenmerken en karakteristieken van de omgeving.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied; de verouderde en leegstaande bebouwing wordt immers vervangen door nieuwbouw. Het plangebied ligt middenin een woonwijk, waardoor de ontwikkeling functioneel passend is op deze locatie. In paragraaf 2.2 is reeds beschreven dat het initiatief ruimtelijke gezien passend is op deze locatie. In het plan is rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de omgeving en de aansluiting van de toekomstige bebouwing daarop. Gelet op voorgaande, wordt gesteld dat dit plan in lijn is met het gedachtegoed van de NOVI.

3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreeft. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende project mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Uit jurisprudentie blijkt dat bij de realisatie van nieuwe stedelijke functies of de uitbreiding van bestaande stedelijk functies met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m² sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde woningbouw is daarmee te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is voor voorliggende ontwikkeling een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

¹ SAB (2023). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Duinweg 36/36a, Oostkapelle. Projectnummer: 210471. 20 november 2023.

Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Voorliggend plan is in lijn met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie en -verordening

De Zeeuwse Omgevingsvisie is op 12 november 2021 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Zeeland. De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de volle breedte van de leefomgeving en alle andere onderwerpen die van belang zijn voor de toekomst van Zeeland.

De Omgevingsvisie is opgesplitst in deel A en deel B. In deel A zijn vier Zeeuwse hoofdambities geformuleerd. In deel B worden aan de hand van deze ambities 27 bouwstenen beschreven die samen de visie vormen en worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

De vier hoofdambities luiden als volgt:

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

Toetsing

Voorliggend plan raakt voornamelijk de ambitie rondom uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland. De Omgevingsvisie stelt op het gebied van wonen dat gestreefd moet worden naar een woningvoorraad, die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Bij woningbouwontwikkelingen staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik bij de provincie hoog op de agenda. Aangezien voorliggend plan voorziet in een behoefte voor het marktgebied (zie paragraaf 3.1.3), de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en met de herontwikkeling een leegstandsprobleem wordt opgelost, wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de provinciale ambities op het gebied van wonen.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

De Provinciale Omgevingsverordening 2018 geeft aan welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Zo worden er regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Op 28 maart 2023 is de 'Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 10^e wijziging' vastgesteld. Hierin zijn wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Kustvisie.

Toetsing

Op het gebied van wonen bevat de provinciale omgevingsverordening enkel regels (artikel 2.7) ten aanzien van nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied. Gelet op het feit dat voorliggend plan is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied vormen deze regels geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Daarnaast zijn in de Provinciale Omgevingsverordening 2018 regels opgenomen over molenbiotopen (artikel 2.29). Een molenbiotoop waarborgt de windvang en de belevingswaarde van een molen. De desbetreffende molen is korenmolen 'd'Arke', gelegen aan de Noordweg 2. In de omgevingsverordening is vastgelegd dat binnen 100 meter van de molen, de bebouwing niet hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken mag zijn. Van 100 tot 400 meter dient een zekere mate van vrije windvang gewaarborgd te kunnen worden. De afstand tussen de molen en de beoogde nieuwbouw varieert van circa 250 tot 400 meter. Omdat de bouwhoogte van de nieuwbouw maximaal 11 meter is en dit ook de geldende bouwhoogte is van de omliggende bestaande bebouwing tussen de molen en het plangebied, kan worden voldaan aan de regels rondom de molenbiotoop. Voorliggende ontwikkeling zal daarom niet leiden tot het aantasten van de windvang en de belevingswaarde van de molen.

Tot slot geldt dat het plangebied op korte afstand ligt van door de provincie aangewezen gronden met een natuurfunctie. Conform artikel 2.23 geldt dat voor bestaande natuurgronden is vastgelegd dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied. In paragraaf 4.7 wordt toegelicht dat hier geen sprake van is.

Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling in lijn met de regels uit de Provinciale Omgevingsverordening.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

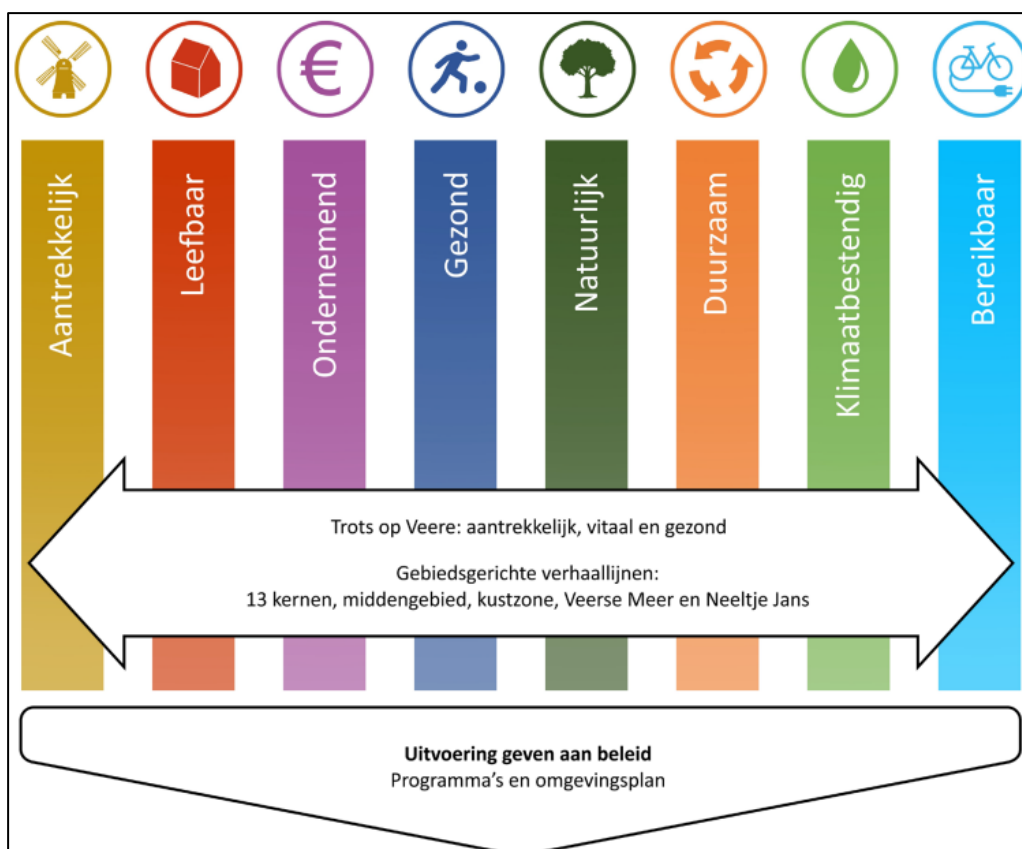
Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Veere 2047

Op 1 maart 2023 is de "Omgevingsvisie Veere 2047" vastgesteld. Hierin is de ambitie geformuleerd dat Veere een aantrekkelijke, vitale en gezonde gemeente wenst te zijn. Om die ambitie te verwezenlijken zijn acht thema's met de belangrijkste doelstellingen opgenomen. Navolgende afbeelding geeft deze thema's weer.

Per thema zijn de belangrijkste opgaven voor de komende 25 jaar aangegeven. Met de mix aan opgaven geeft de gemeente aan wat zij verwachten dat nodig is om de doelen te kunnen realiseren. Sommige doelen – zoals voor duurzaamheid en klimaatadaptatie – zijn landelijk bepaald of gebaseerd op provinciale en interbestuurlijke afspraken.



Veerse opgaven (bron: Omgevingsvisie Veere 2047).

Ten aanzien van woningbouw staat in de Omgevingsvisie dat er de laatste jaren sprake is van een groeiende vraag naar meer, betaalbare en ook andersoortige woningen, zoals sociale koop, zelfbouw, kluswoningen, tiny houses, levensloopbestendige woningen, knarrenhofjes en woonzorgconcepten. Dit komt mede door andere gezinssamenstellingen (eenoudergezinnen, alleenstaanden) en langer thuiswonende ouderen, maar ook door de toenemende belangstelling voor gezondheid, energieneutraliteit en andere leefstijlen. De woningmarkt is op dit moment redelijk overspannen. Het aantal huishoudens blijft de komende jaren stijgen waardoor de druk op de woningmarkt in sommige segmenten ook steeds meer toeneemt. De huidige voorraad in Veere is nogal eenzijdig met vooral veel eigendom (80% koop) en relatief veel vrijstaande woningen. De woningprijzen stijgen en daarnaast wordt de doorstroming in de woningvoorraad beperkt doordat woningen niet of beperkt beschikbaar komen. Deze trend zorgt ervoor dat starters en (soms kwetsbare) mensen met een laag of middelhoog inkomen moeilijker aan een woning kunnen komen.

In de bijlage van de Omgevingsvisie is per kern het ambitieniveau beschreven. Voor Oostkapelle wordt als eerste het belang van woningbouw genoemd, met meer sociale/betaalbare woningen en ouderen woningen.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Oostkapelle, in een gebied dat momenteel een maatschappelijke functie heeft die z'n functie verloren heeft. Voorliggend plan betreft de realisatie van maximaal 26 nieuwe grondgebonden woningen. Tevens wordt voorzien in een kleinschalig appartementengebouw (maximaal 11

appartementen). Circa tweederde van de woningen zal in het betaalbare segment vallen. Daarnaast wordt voorzien in een appartementengebouw met een lift, die daardoor een levensloopbestendig karakter heeft en geldt ook voor diverse andere woningen dat ze levensloopbestendig kunnen worden doordat bijvoorbeeld de garage bij de woning wordt betrokken.

Het plangebied krijgt een zo groen mogelijke uitstraling waarbij er bij de beplantingskeuze zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met duurzaamheid en klimaatverandering. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal bekeken worden op welke wijze invulling kan worden gegeven aan het '3/30/300 principe': 3 bomen zichtbaar vanuit elk huis, 30% boomkransbedekking in elke buurt en elke woning maximaal 300 meter vanaf een park of groene ruimte. Daarbij is ook aandacht voor het realiseren van voldoende schaduwrijke plekken zodat er een prettig verblijfsklimaat in het plangebied wordt gerealiseerd. Ter compensatie voor de toenemende verharding wordt binnen het plangebied voorzien in voldoende waterbergende voorzieningen. De bestaande watergang richting de wijk Schulenburg blijft behouden. Langs deze watergang wordt een strook grond vrijgehouden voor onderhoud en tevens voor parkeren in het groen op basis van halfverharding/grasbeton. Richting de Schulenburg wordt voorzien in een langzaamverkeersverbinding zodat er een aantrekkelijke route ontstaat richting de voorzieningen van Oostkapelle en duurzame en gezonde mobiliteit zo veel mogelijk wordt gestimuleerd.

Daarmee draagt het plan onder andere bij aan de ambities 'aantrekkelijk', 'leefbaar' en 'duurzaam'. Daarmee past deze ontwikkeling binnen de ambities van de gemeente Veere, zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie Veere 2047.

3.3.2 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 Delta-plan 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 Klimaatadaptie: 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

De woningen in het plan worden minimaal BENG uitgevoerd en zullen gasloos zijn, met de daar bijbehorende PV-panelen op het dak. Bij de uitwerking van de woningen zal rekening gehouden worden met efficiënt energieverbruik, waardoor energiezuinige woningen gerealiseerd kunnen worden. Permanente voorzieningen voor vleermuizen worden bij de uitwerking eveneens meegenomen. Een optie hiervoor zijn ingebouwde nissen in de gevels van de woningen. Verder wordt binnen de ontwikkeling voldoende ruimte geboden voor waterbergingsvoorzieningen en zal de bestaande watergang richting de wijk Schulenburg blijft behouden. Langs deze watergang wordt een strook grond vrijgehouden voor onderhoud en tevens voor parkeren in het groen op basis van halfverharding/grasbeton. Waar mogelijk worden bestaande bomen gehandhaafd en in de uitwerking aangevuld met aanvullend groen. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zullen de mogelijkheden voor de aanplant van groen in o.a. de voortuin van de woningen en openbaar groen onderzocht worden om de wijk van een groene en schaduwrijke aanblik te voorzien. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de ambities uit het omgevingsprogramma.

3.3.3 Programma Wonen Veere 2022-2027

De gemeente Veere bestaat uit 13 stads- en dorpskernen. Met het Programma Wonen tracht de gemeente Veere te werken aan een omgeving waar het aantrekkelijk, betaalbaar en duurzaam wonen is. Het doel is een vitale gemeente Veere voor alle huidige en toekomstige Veerse inwoners. Daartoe zijn vier ambities geformuleerd:

- 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.

De Nieuwbouwprogrammering Veere zit als bijlage bij het Programma Wonen Veere. Hierin wordt concreet gekeken naar de woonbehoefte in de gemeente. De nieuwbouwprogrammering tot 2030 is primair gericht op de volgende focusdoelgroepen: jongeren en jonge gezinnen, oudere ouderen, statushouders, Oekraïense vluchtelingen en arbeidsmigranten. De ambitie daarbij is om in de komende jaren vooral in te zetten op het bouwen van betaalbare woningen.

Toetsing

Voorliggend plan sluit aan bij de vier ambities, zoals gesteld in het gemeentelijk woonprogramma. Allereerst voorziet het plan in een programma waarvan circa tweederde betaalbaar is (ambitie 1). Doordat er sprake is van nieuwbouw, kan er eenvoudig ingespeeld worden op de eisen en wensen ten aanzien van de beoogde energietransitie (ambitie 2). Door het vergroten van het aantal woningen in Oostkapelle, wordt mogelijk het draagvlak vergroot ten behoeve van bepaalde voorzieningen. Hiermee kan het plan een rol spelen bij de versterking van de vitaliteit en leefbaarheid in de omgeving (ambitie 3). Tot slot wordt een deel van de woningen in het plan levensloopbestendig. Hiermee zijn de woningen geschikt toekomstbestendig en is er ruimte voor het verlenen van beperkte zorg (ambitie 4). Daarmee is voorliggende woningbouwontwikkeling volledig in lijn met het gemeentelijk woonprogramma.

3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van maximaal 37 nieuwe woningen aan de Duinweg in Oostkapelle. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebied is circa 10.700 m² groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden en kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling.

Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er hoogstens een beperkt negatief effect kan optreden (soortenbescherming). De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem op de onderzoekslocatie tot 3,2 m-mv (maximale boordiepte) is opgebouwd uit zand en klei. Grondwater is waargenomen vanaf een diepte van circa 1,5 m-mv. In de bodem zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen of andere zintuiglijke afwijkingen waargenomen. Visueel en analytisch is in de bodem geen asbest aangetoond. Het analytisch onderzoek heeft in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) maximaal een (zeer) lichte verontreiniging met lood aangetoond. In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) zijn geen verontreinigingen aangetoond. In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten PFAS aangetoond. Daarmee voldoen de boven- en ondergrond indicatief aan de kwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde'. Dit komt overeen met de Bodemkwaliteitskaart. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de aangetoonde bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie geen aanleiding geeft voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Bij herinrichting en/of (graaf)werkzaamheden in de bodem is geen milieuprocedure (bodemsanering) van toepassing.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

² SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Duinweg 36/36a, Oostkapelle. Projectnummer: 210471. 23 november 2023.

³ RSK (2021). "Verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest en PFAS) Duinweg 36a Oostkapelle". Rapportnummer: 518172.001, 16 december 2021.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Met voorliggend plan worden nieuwe geluidgevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt binnen de akoestische onderzoekszone van de Zeeduinsepoort. Om die reden is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai⁴ uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de 30 km/uur-wegen Duinweg, Torenstraat, E.D van den Broeckestraat, Schulenburg en Noordweg meegenomen. Uit het onderzoek volgt dat uitsluitend ter plaatse van de twee meest noordelijk gelegen bouwvlakken geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de Zeeduinseweg. Als gevolg van de 30 km/uur weg Duinweg vinden er overschrijdingen plaats van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de beoogde woningen aan de westzijde van het plangebied. De maximale ontheffingswaarde wordt in beide gevallen niet overschreden. Maatregelenonderzoek wijst uit dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig dan wel wenselijk/mogelijk zijn. Om die reden zijn maatregelen bij de ontvanger nodig om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen kan door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek aangetoond worden dat de binnenwaarde kan worden gewaarborgd. Gelet op de onderzoeksresultaten is het noodzakelijk om hogere grenswaarden voor de Zeeduinsepoort te verlenen.

Conclusie

p.m. hogere grenswaarden

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau

⁴ SAB (2023). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai. Duinweg 36/36a, Oostkapelle. 210471. 23 november 2023.

voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Om aannemelijk te maken dat voorliggend plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, is de NIBM-rekentool gebruikt. Bij het opstellen van deze NIBM-tool is uitgegaan van de verkeersgeneratie, zoals berekend in paragraaf 4.11. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. Daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is er verder geen nader onderzoek nodig.

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)	262
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,17
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
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	

Bron: Infomil/RIVM

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit geanalyseerd, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De monitoring-stool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied voor 2020. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In de navolgende tabel is dit weergegeven. Ook wanneer de resultaten van de NIBM-tool worden opgeteld op de concentraties, zoals de monitoringstool aangeeft, zal er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Zichtjaar	Concentraties wegens direct rondom het plangebied		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
2020	10,2 µg/m ³	15,0 µg/m ³	7,3 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40,0 µg/m ³	25,0 µg/m ³

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat, zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening, luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt⁵. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van een omgeving waarbinnen de woonfunctie overheersend is. Om die reden wordt het plangebied getypeerd als 'rustige woonwijk', wat betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-procedure kunnen worden aangehouden.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling omvat geen hinderveroorzakende functie. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende hindergevoelige functies (woningen) is daarmee voldoende gewaarborgd.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. Hierbij is gekeken naar de vergunde situatie, als ook de werkelijke/beoogde situatie. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van.

⁵ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

Adres	Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten afstand
Schoolstraat 2	Maatschappelijk - sporthal	Milieucategorie 3.1	50 m	250 m
Torenstraat 29	Maatschappelijk	Milieucategorie 2	30 m	60 m
Duinweg 71	Horeca – t/m categorie 1c	Milieucategorie 1	10 m	120 m
Duinweg 2a	Detailhandel	Milieucategorie 1	10 m	150 m
Noordweg 9	Bedrijf - opslag	Milieucategorie 2	30 m	140 m
Noordweg 19	Detailhandel	Milieucategorie 1	10 m	140 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel, wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

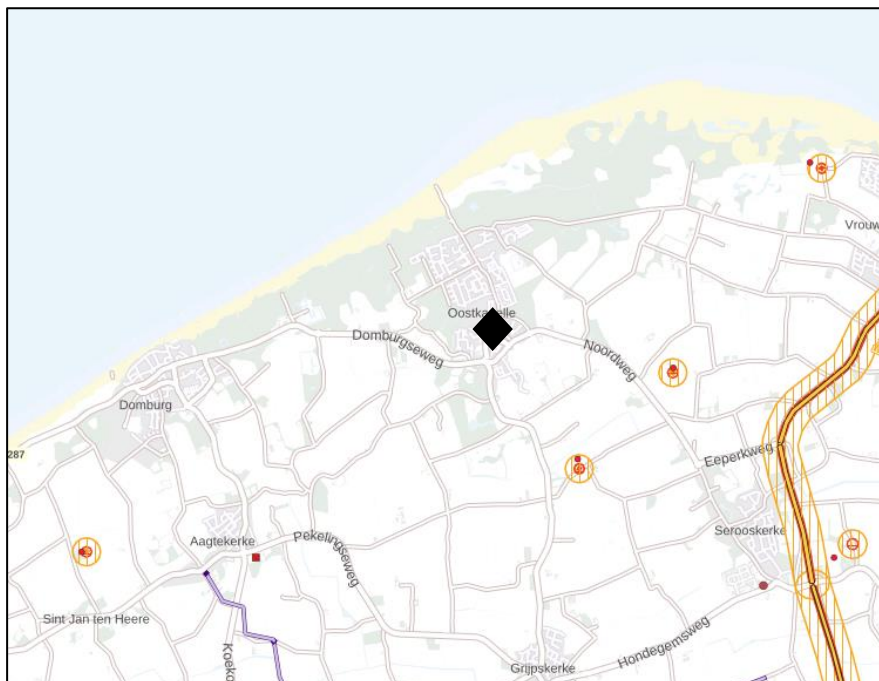
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op het mogelijk maken van nieuwe kwetsbare objecten. Om te inventariseren of er stationaire en mobiele bronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Een uitsnede uit de risicokaart is in onderstaande afbeelding te zien.



Uitsnede risicokaart, plangebied aangeduid met zwarte ruit (bron: Atlas Leefomgeving).

Raadpleging van de Atlas Leefomgeving leert dat er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicobron ligt op circa 1,9 km afstand. De meest dichtbijgelegen transportroute (buisleiding, spoor, water of weg) ligt op circa 3,3 km afstand. Gelet op deze afstand is een nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om de locatie. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing worden verkregen.

Toetsing

Met een quick scan natuur⁶ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden 'Manteling van Walcheren' en 'Voordelta' liggen in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd⁷, waarin de mogelijke effecten van de ontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden zijn onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten door stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van stikstofemissie van dit plan zijn uit te sluiten. Omdat negatieve effecten zijn uit te sluiten is een nadere beoordeling, in de vorm van een passende beoordeling, niet nodig.

Verder volgt uit de quick scan dat het plangebied op minder dan 100 meter afstand ligt van gronden met de status Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). In dat geval dient aanneemelijk gemaakt te worden dat er geen aantasting van de kenmerken en waarden plaats vindt. Hiertoe is een Natuurtoets⁸ uitgevoerd. Voor deze toetsing zijn verschillende stappen doorlopen. Als ecologische waarden en kenmerken van het NNZ gelden de natuurbeheertypen, zoals vastgelegd op de beheertypenkaart van het Natuurbeheerplan. Als eerste is de ligging en de aard van de ingreep bepaald en is de ligging van de ingrepen ten opzichte van het NNZ vastgesteld. Vervolgens zijn de actuele natuurwaarden onderzocht voor de locatie waar effecten van de ingreep op het NNZ zijn voorzien. Daarna zijn, conform de provinciale omgevingsverordening, de mogelijke effecten van de ingreep beoordeeld op de aanwezige natuurwaarden, de nagestreefde natuurwaarden en de bijbehorende milieuocondities. Uit de toetsing volgt dat voorliggende ontwikkeling geen externe werking heeft op het aanwezige Natuurnetwerk Zeeland. Aangezien de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Zeeland niet aangetast worden met de voorgenomen plannen, is het niet noodzakelijk om te compenseren voor eventuele aantastingen en is geen aanvullende vergunning nodig voor de werkzaamheden.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

⁶ SAB (2021). Quick scan natuur. Oostkapelle, Duinweg 36. Projectnummer: 210471. 24 november 2021.

⁷ SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie. Oostkapelle, Duinweg. Projectnummer: 210471. 23 november 2023.

⁸ SAB (2022). Natuurtoets Oostkapelle, Duinweg 36/36a. Projectnummer: 210471.01. 21 december 2022.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen aanwezig van huismus en gierzwaluw. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen is nader soortgericht onderzoek⁹ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat nestplaatsen van de gierzwaluw en huismus niet aanwezig zijn in de bebouwing binnen het plangebied. Verdere vervolgacties voor deze soorten zijn dan ook niet aan de orde.

Verder zijn volgens de quick scan mogelijk verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied van vleermuizen aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is ook hiervoor nader soortgericht onderzoek uitgevoerd. Daaruit volgt dat er een zomer/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in de kerk aanwezig is. Met de geplande werkzaamheden gaat de verblijfplaats waarschijnlijk verloren. Ook is kans aanwezig op het verwonden of doden van vleermuizen bij de werkzaamheden. In dat geval is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig, in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht. De benodigde ontheffing is inmiddels verleend en er is gestart met het treffen van de benodigde mitigerende maatregelen.

Tot slot wordt aangeraden om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen. Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁹ SAB (2023). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Oostkapelle, Duinweg 36. Projectnummer: 210471.01. 18 januari 2023.

4.8 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 worden allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen.
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- 1 Klimaatadaptatie;
- 2 Waterveiligheid;
- 3 Zoetwater;
- 4 Grondwater;
- 5 Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Regionaal Waterprogramma 2022 – 2027 Provincie Zeeland Zeeuws water schoon en veilig

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Zeeland is op 12 november 2021 vastgesteld. Het RWP vervangt de richtlijnuitwerking van het omgevingsplan Zeeland. In het programma staan vier onderwerpen centraal:

- 1 Kaderrichtlijn Water: Voor de oppervlaktewaterlichamen binnen de Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn nieuwe doelen vastgesteld. Voor andere regionale wateren zijn 'doelen overige wateren' opgenomen, zodat voor deze wateren een toetsingskader beschikbaar is die te vergelijken is met de KRW-waterlichamen. De ontwikkelingen ten aanzien van de doelen worden continu gevolgd en uiterlijk in het jaar 2025 geëvalueerd, om te bezien of de doelstellingen voor 2027 gerealiseerd worden.
- 2 Drinkwater: Ten aanzien van het aspect drinkwater is er de ambitie om op provinciaal niveau te werken aan een toekomstbestendige drinkwatervoorziening voor Zeeland.
- 3 Zwemwater: Op het gebied van zwemwater wordt het vigerende beleid gecontinueerd. Tevens worden elk jaar de zwemlocaties geëvalueerd.
- 4 Richtlijn Overstromingsrisico's: Aangezien de gevolgen van overstromingen grensoverschrijdend zijn, hebben de lidstaten van EU een gezamenlijk aanpak afgesproken in de Richtlijn overstromingsrisico's (ROR). Deze richtlijn is vertaald naar dit regionaal waterprogramma.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Zeeland

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn

randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken, Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van het waterschap.

Beleid Waterschap Scheldestromen - Waterschapsbeheerprogramma 2022 – 2027

Het waterschapsbeheerprogramma (WBP) beschrijft wat het waterschap voor de periode 2022 tot 2027 wil bereiken en heeft de naam “Zeeuwse waterkeringen, wegen en watersystemen klaar voor de toekomst”. In dit programma beschrijft het waterschap allereerst de bestaande fysieke toestand van haar beheersgebied. Hierin worden de waterveiligheid, watersystemen, afvalwaterketen en wegen geanalyseerd. Vervolgens schets het waterschap een beeld over de verwachte toekomstige trends. Het herkent klimaatverandering en de noodzaak van klimaatadaptatie, circulaire economie, duurzaamheid en de energietransitie als impactvolle ontwikkelingen.

Bij de uitstippeling van de koers voor de periode 2022 tot 2027 geldt het principe “we zijn een betrouwbare overheid en samenwerkingspartner, die doet waarvoor ze is opgericht én formuleert antwoorden op de noden van deze tijd, maar belooft niet méér dan ze waar kan maken”. De koers bestaat uit een uitwerking van dit principe langs zes lijnen:

- Haalbare en betaalbare uitvoering van de waterschapstaken;
- Samen met anderen werk maken van een integrale aanpak;
- Gebiedsgerichte aanpak en maatwerk als vertrekpunt;
- Grip op het werk, op basis van databeheer en assetmanagement;
- Volgens de principes van duurzaam opdrachtgeverschap;
- Investeren in kennis en innovatie.

Tot slot wordt de geplande koers vertaald in concrete tactische doelstellingen op het gebied van de waterveiligheid, watersystemen, afvalwaterketen en wegen.

Toetsing

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een watertoets¹⁰ opgesteld. Daaruit volgt dat het maaiveld in het plangebied varieert van NAP +0,5 m aan de noordelijke en westelijke rand tot maximaal NAP +1,4 m ten zuidwesten van de Zionskerk. De bodemopbouw in het plangebied wordt gekenmerkt door een humeuze toplaag van sterk zandige, humeuze klei tot circa 0,5 m-mv. Plaatselijk is een zwak siltige zandlaag als toplaag aangetroffen. Daaronder bestaat de bodemopbouw tot 3 m-mv uit matig tot sterk zandige klei. In de peilbuizen vanuit het bodemonderzoek is een grondwaterstand van 1,5 m-mv gemeten. In de huidige situatie is circa 3.115 m² verharding aanwezig in het plangebied.

Met de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met circa 3.150 m². Vanuit het waterschap Scheldestromen wordt binnen het plangebied een compensatie eis gesteld van 75 mm neerslag over het toenemend verhard oppervlak. Dat komt neer op een bergingsopgave van 236 m³. Vanuit de gemeente

¹⁰ BOOT (2023). Watertoets Duinweg 36 te Oostkapelle. Projectnummer: P23-0164. 21 november 2023.

Veere is het uitgangspunt dat bij nieuwbouwplannen 10 mm berging gerealiseerd dient te worden over het totaal toekomstig oppervlak. Dat komt neer op een bergingsopgave van 98 m³. Daarmee is de compensatie-eis vanuit het waterschap leidend voor de ontwikkeling. De waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van infiltratiekratten onder een deel van de verharding, die min of meer overeenkomt met de beoogde locaties voor parkeervoorzieningen. Voor de stabiliteit van de grond dienen de infiltratiekratten minimaal een gronddekking te hebben van 0,6 m. Verder moet een aantal maatregelen worden toegepast in verband met de verwachte grondwaterstand in het plangebied.

Water van het verharde oppervlak stroomt oppervlakkig af richting de locaties waar de waar infiltratiekratten geplaatst worden. Ter plaatse van de infiltratiekratten wordt het water door middel van kolken verzameld en stroomt het water de infiltratiekratten in. Aanbevolen wordt om in de kolken zandvangputten toe te passen om dichtslibbing van de infiltratiekratten tegen te gaan. In verband met de slecht doorlatende ondergrond is het aanleggen van drainage en een sleuf met grondverbetering onder de infiltratiekratten noodzakelijk. Bij het inpakken van de onderkant van de infiltratiekratten dient de afwatering richting het hemelwaterstelsel via een afknijpconstructie gereguleerd worden. Ten behoeve van de afwatering tot buiten het plangebied wordt onder de verharding een HWA-stelsel aangelegd. De afwaterconstructie van de infiltratiekratten worden aangesloten op het HWA-stelsel. Dit stelsel voert het water vertraagd af richting het gemeentelijk riool in de Duinweg. Eventueel kan ervoor gekozen worden om vertraagd af te voeren richting de B-watergang.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

In het kader van voorliggend initiatief is een archeologisch bureauonderzoek¹¹ uitgevoerd. Op basis van het onderzoek is vastgesteld dat het plangebied zich van oudsher in een slecht bewoonbaar gebied bevindt. Al in de periode Laat-Mesolithicum tot en met de Bronstijd heersten natte omstandigheden, waarbij in het plangebied getijde-/wadafzettingen in een nat en actief milieu zijn afgezet. Hierna heeft zich in het

¹¹ Transect (2021) Archeologisch Bureauonderzoek Oostkapelle, Duinweg 36a rapport 3786. Projectnummer: 21120004, 27 december 2021.

plangebied veen gevormd, dat gedurende de IJzertijd en de Romeinse tijd bewoonbaar kan zijn geweest. Zoals echter blijkt uit omliggende booronderzoeken, is dit veen bij latere overstromingen vrijwel geheel weggeslagen. Door de nabijheid van deze onderzoeken en hoe deze het plangebied grotendeels insluiten is het aannemelijk dat dit archeologisch niveau in het plangebied ook niet meer aanwezig is. Dit betekent dat de verwachting voor het Laat Mesolithicum – Middeleeuwen laag is.

Hierna zijn in het plangebied opnieuw wadafzettingen afgezet, vermoedelijk zijn deze in het plangebied onderdeel van de Duinkerke I en II afzettingen. Aangezien deze gebieden over het algemeen wat hoger liggen dan de omgeving, waren dit relatief aantrekkelijke gebieden gedurende de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Op basis daarvan is er voor deze periodes een middelhoge verwachting aangehouden. Toen het plangebied weer is ingepolderd, hebben door de aanleg van bebouwing verstoringen opgetreden in de top van de wadafzettingen, wat de intactheid van het archeologisch niveau in dit geval wellicht ook heeft aangetast.

Op basis van het bureauonderzoek worden in het plangebied archeologische resten uit de periodes Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd verwacht. Deze bevinden zich in de top van kreekruggen en hogere wadplatafzettingen in het plangebied. Op basis van deze resultaten is een vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend booronderzoek¹² (karterende fase) uitgevoerd.

Uit het veldonderzoek blijkt dat de ondergrond van het plangebied bestaat uit zandige en kleiige wadafzettingen. De afzettingen zijn zandig in de basis en kleiiger in de top. De top van het bodemprofiel bestaat uit circa 100-160 cm siltige klei, waarin na de inpoldering van het gebied landbouw heeft plaatsgevonden. Hierdoor is een bouwvoor van circa 45-85 cm dikte tot stand gekomen. In de boringen zijn geen kreekruggen aangetroffen. Ook is er geen sprake van een 'vuile' of cultuurlaag in de top van de wadafzettingen. Archeologische indicatoren in de vorm van kleine baksteenfragmenten zijn alleen in de moderne bouwvoor aangetroffen en duiden derhalve niet op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Aan de hand van deze resultaten is de middelhoge archeologische verwachting op resten uit de periodes Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd naar laag bij te stellen. In het plangebied zijn geen archeologisch relevante niveaus aangetroffen, en het ontbreken van bebouwing op historische kaarten ter plaatse van het plangebied maakt het aantreffen van een archeologische vindplaats in het plangebied klein. Voor wat betreft de overige periodes is de lage verwachting bevestigd.

De aanwezigheid van archeologische vondsten kan echter nooit geheel worden uitgesloten. Wanneer tijdens de uitvoering van werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan moet dit op grond van de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) verplicht worden gemeld aan de Minister van OCW en de gemeente Veere.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

¹² Transect (2023) Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Oostkapelle, Duinweg 36a rapport 4679. Projectnummer: 23020107, 31 mei 2023.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

Binnen en direct rondom het plangebied zijn geen gemeentelijke of Rijksmonumenten gelegen. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Wel ligt op circa 250 meter van het plangebied de Korenmolen d'Arke gelegen, waardoor een molenbiotoop geldt. In de omgevingsverordening van de provincie is vastgelegd dat binnen 100 meter van de molen, de bebouwing niet hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken mag zijn. Van 100 tot 400 meter dient een zekere mate van vrije windvang gewaarborgd te kunnen worden. De afstand tussen de molen en de beoogde nieuwbouw varieert van circa 250 tot 400 meter. Omdat de bouwhoogte van de nieuwbouw maximaal 11 meter is en dit ook de geldende bouwhoogte is van de omliggende bestaande bebouwing tussen de molen en het plangebied, kan worden voldaan aan de regels rondom de molenbiotoop. Voorliggende ontwikkeling zal daarom niet leiden tot het aantasten van de windvang en de belevingswaarde van de molen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹³ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Gelet op de ligging van het plangebied in een woonomgeving van Oostkapelle worden de kencijfers voor het gebied 'rest bebouwde kom' gehanteerd. De gemeente Veere kent volgens het CBS de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. Het voorgenomen plan betreft de realisatie van maximaal 26 grondgebonden woningen. Daarnaast wordt voorzien in een appartementengebouw met maximaal 11 appartementen. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie weergegeven in de toekomstige situatie.

¹³ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Rijwoningen	13	7,4	woning	96,2
Twee-onder-een kap woningen	8	7,8	woning	62,4
Vrijstaande woning (koop)	5	8,2	woning	41,0
Appartementen (koop, goedkoop)	11	5,6	woning	61,6
<i>totaal afgerond</i>	37			262

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er afgerond gemiddeld circa 262 verkeersbewegingen extra worden veroorzaakt door toedoen van onderhavige ontwikkeling. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld ter plaatse.

Parkeren

In de “Nota Parkeernormen gemeente Veere 2022” is vastgelegd hoe de wijze waarop het aantal parkeerplaatsen voor personenvoertuigen dat aangelegd en in stand dient te worden gehouden, bij nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen, wordt bepaald. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte weergegeven als gevolg van voorliggend initiatief en aangegeven op welke wijze dit in het plangebied wordt opgelost.

kenmerk	aantal	parkeernorm	per	parkeerbehoefte
Rijwoningen	13	2,4	woning	31,2
Twee-onder-een kap woningen	8	2,6	woning	20,8
Vrijstaande woning (koop)	5	2,9	woning	14,5
Appartementen (koop, goedkoop)	11	2,0	woning	22,0
<i>totaal afgerond</i>	37			89

Wijze van parkeren	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Openbaar	69	69
Lange oprit	24	18
Dubbele oprit	2	1,7
Totaal (afgerond)	95	89

Parkeerbalans

In de regels van dit bestemmingsplan wordt het gemeentelijk parkeerbeleid juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect ‘parkeren’ voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Kabels en leidingen

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Toetsing

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten zoals woningen en scholen.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt in het plangebied of in de directe nabijheid daarvan geen zendmasten aanwezig zijn die een overschrijding veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Niet-gesprongen explosieven

Algemeen

In een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven uit de WO II. De gemeente Veere beschikt hiervoor over een nota "Omgaan met Conventionele Explosieven" uit de Tweede Wereldoorlog (versie 2.0 , 16 mei 2012). Daarin is aangegeven dat conventionele explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog vallen onder verschillende wet- en regelgeving. Op verschillende deelaspecten zijn andere regelingen aanwezig. Ook zijn taken en verantwoordelijkheden vermeld.

Naar aanleiding van verschillende ruimingen en eerdere onderzoeken is in opdracht van de gemeente een explosievenkaart opgesteld. Deze explosievenkaart dient als uitgangspunt voor deze nota.

In gebieden die op de explosievenkaart een hoge (rode) of een verhoogde (oranje) kans hebben op het aantreffen van explosieven moet er om advies worden gevraagd bij de beleidsmedewerker veiligheid.

Wanneer er grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd in de gebieden met een hoge kans (rode kleur) dient er altijd een vooronderzoek worden uitgevoerd.

In de gebieden met een verhoogde kans (oranje kleur) of verlaagde kans (gele kleur) dient een nadere afweging te worden gemaakt of hier wel of geen vooronderzoek gedaan dient te worden of dat hier gewerkt kan worden met het protocol "Toevalstreffer CE uit de WO II".

Van de gebieden die wit zijn op de explosievenkaart is het uit historisch oogpunt niet bekend dat hier oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. Uit historisch oogpunt is het aannemelijk dat hier geen vliegtuigbommen liggen. Echter is hier niet uit te sluiten

dat geen conventionele explosieven kunnen liggen. Wanneer er binnen deze gebieden grondroerende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, hoeft vooraf aan de werkzaamheden geen vooronderzoek te worden uitgevoerd conform de bestaande regelgeving. Het protocol "Toevalstreffer CE uit de WO II" is overigens wel van toepassing op deze gebieden.

Toetsing

Voor het plangebied geldt dat onbekend is of er oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. Uit historisch oogpunt is het aannemelijk dat er geen vliegtuigbommen liggen. Het is dan ook niet verdacht op aanwezige explosieven. Het protocol "Toevalstreffer CE uit de WO II" is wel van toepassing.

Conclusie

Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Kernen Veere Plus". In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen

Het groene hofje en de groenstructuur in het noordwesten zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Hier zijn onder meer openbaar groen- water-, sport- en speelvoorzieningen toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' toegestaan. Wat betreft gebouwen zijn enkel nutsvoorzieningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de opgenomen bouwregels. Verder zijn voor verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijde bouwhoogtes opgenomen.

Verkeer

De ontsluitings- en parkeervoorzieningen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer' toegekend gekregen. Hiermee zijn onder andere wegen, voet- en fietspaden en verkeerverblijfsgebieden toegestaan. Wat betreft gebouwen zijn enkel nutsvoorzieningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de opgenomen bouwregels. Verder zijn voor verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijde bouwhoogtes opgenomen.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen in woningen. Er zijn maximaal 38 woningen mogelijk. Dit komt neer op de maximaal 37 nieuwe woningen en de omzetting van de pastoriewoning tot reguliere burgerwoning. Woningen moeten in het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de maximum goot- en bouwhoogte, zoals opgenomen op de verbeelding. Verder zijn appartementen alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. De aanduiding 'erf' legt de erven bij woningen vast.

Waarde - Archeologie 3

De gronden die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie 3' zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiden van een gebouw slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het meest recente gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

Molenbiotoop

In de algemene aanduidingsregels is met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' een regeling opgenomen voor de molenbiotoop van Korenmolen d'Arke. Deze aanduiding beperkt bebouwingsmogelijkheden om zo het functioneren van de molen te beschermen. In de regeling is rekenformule opgenomen, waarbij geldt dat hogere bouwhoogtes zijn toegestaan dan uit de formule volgt als de bebouwing achter bestaande bebouwing komt te liggen en niet hoger is als deze bebouwing. Hier is in voorliggende situatie sprake van.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door de ruimtelijke procedure moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het project is een initiatief van een particulier. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het project betreft wel een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Bij overeenkomst worden afspraken gemaakt over kostenverhaal. In dat geval behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal te zijner tijd voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage liggen. Eenieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.