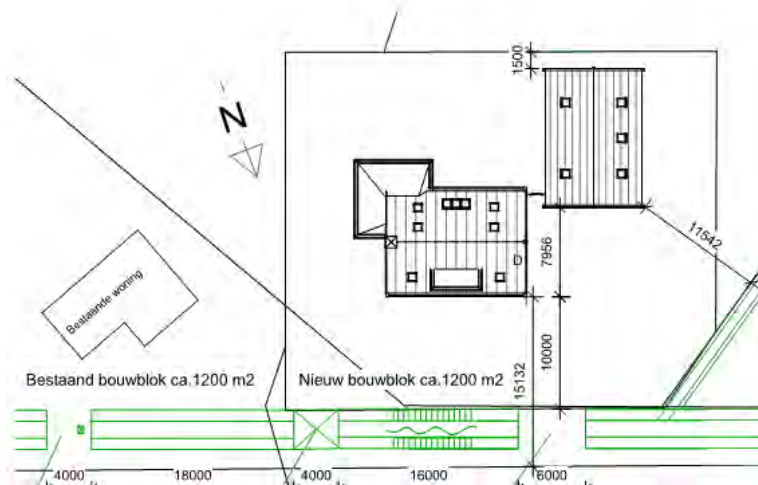


Bijlage 3 Jan Geertseweg 1 Meliskerke

**VERPLAATSEN VAN BOUWVLAK EN BOUWEN VAN EEN WONING MET SCHUUR
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING
JAN GEERTSESWEG 1 MELISKERKE**



UITGEVOERD DOOR CONTEK-SEROOSKERKE
IN OPDRACHT VAN BOUWBEDRIJF MELISKERKE B.V.
© 1 SEPTEMBER 2016 CONTEK-SEROOSKERKE



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerende planologische regelgeving.....	4
1.3 Ligging en begrenzing van het project.....	7
Tekeningen zie ook bijlage 1	8
Hoofdstuk 2 Beleid	10
2.1 Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte).....	10
Conclusie.....	10
2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
Conclusie	11
2.2 Provinciaal beleid (Omgevingsplan 2012-2018)	12
Omgevingsplan 2012-2018	12
Conclusie.....	12
2.3 Gemeentelijk beleid (Structuurvisie en landschapsvisie)	13
Structuurvisie 2025 Veere	13
Conclusie.....	13
Landschapsvisie.....	14
Structuurvisie Cultuurhistorie	15
Elementen van hoge waarde	16
Conclusie.....	16
Huisvestingsverordening Tweede Woningen Veere 2013	16
Hoofdstuk 3 Milieu- en andere locatieaspecten	17
3.1. Waterhuishouding/Watertoets	17
Waterhuishouding	17
Het huidige watersysteem	18

Verhardingen binnen het plan.....	18
Waterschapswegen.....	18
Waterbeheer (incl. grondwater).....	18
Veiligheid waterkering	18
Conclusie.....	19
3.2. Geluid.....	20
Conclusie.....	20
3.3. Luchtkwaliteit	22
Algemeen	22
Bevindingen	22
Besluit gevoelige bestemmingen	23
Conclusie.....	23
3.4. Bodem	24
Conclusie.....	24
3.5. Externe Veiligheid	25
Conclusie.....	25
3.6. Flora- en Faunawet en EHS.....	26
Avifauna	26
Conclusie.....	27
3.8. Verkeer en Parkeren.....	28
Verkeer	28
Parkeren	28
Conclusie.....	28
3.9 Bedrijven en zonenering	29
Geur, stof en geluid.....	29
Agrarische geur	29
Conclusie.....	30

3.10 Archeologie.....	31
Conclusie.....	32
3.11 Kabels en leidingen.....	33
Hoofdstuk 4 Juridische beschrijving	34
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	35
Bijlagen.....	36

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In westelijke richting van het dorp Meliskerke ligt het perceel Jan Geertsseweg 1. Het perceel is ruim 5000 m² groot. De huidige woning op het perceel verkeert in een zeer slechte toestand. Renoveren of restaureren is niet meer rendabel. Recentelijk is het perceel verkocht. De nieuwe eigenaar heeft het voornemen de bestaande woning te slopen en buiten het bestaande bouwvlak een nieuwe woning met schuur op te richten. Dit is in strijd met het bestemmingsplan “Buitengebied Veere”.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te verlenen aan het herbouwen van een woning buiten het bouwvlak. Dit kan alleen met een uitgebreide omgevingsvergunning of een wijziging van het bestemmingsplan. Gekozen is om een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure te doorlopen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die tevens ten behoeve van de realisatie van de woning en de privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst is.



Figuur 1, situatie(bron: geoweb)

1.2 Vigerende planologische regelgeving

In het bestemmingsplan “Buitengebied Veere” is het perceel aan de Jan Geertsesweg 1 Meliskerke voorzien van de bestemming “wonen” en gebiedsaanduidingen “open, nagenoeg onbebouwd gebied” en “kreekkruggen”. Op grond van het bestemmingsplan is een woning op het perceel toegestaan. De gezien de situering en positionering van het bouwvlak wenst de nieuwe eigenaar de herbouw van de woning met bijbehorende schuur anders te positioneren en wel buiten het bouwvlak. Dit is in strijd met artikel 20 waarin in staat dat woning binnen het bouwvlak dienen te worden gesitueerd. Hieronder zijn de regels ten aanzien van de gewenste locatie die buiten het bouwvlak liggen.

Artikel 35.10 Kreekkruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon.

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Kreekkruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor kreekkruggen.

35.11 open, nagenoeg onbebouwd gebied.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Open, nagenoeg onbebouwd gebied' het benutten van de bouwmogelijkheden op grond van de daar voorkomende bestemming(en), met uitzondering van de ter plaatse aanwezige bouwvlakken, rekening wordt gehouden met het open, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied.



Figuur 2, perceel(bron: planviewer)

35.10.1 Omgevingsvergunning voor activiteit aanleggen

- a. Het is verboden op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: ° 1. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
- b. Het is uit oogpunt van de milieuhygiënische situatie verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders boomgaarden aan te planten binnen 50 meter van een aangrenzende woonkern of verblijfsrecreatief gebied.

35.10.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naast liggende gebieden hebben.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 35.10.2 onder a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de genoemde waarden van het gebied met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer of de Stichting het Zeeuws Landschap is voorbereid.

35.10.3 Uitzondering op verbod

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in 35.10.1 welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 een vergunning is vereist;
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is vereist.

35.11 Open, nagenoeg onbebouwd gebied

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

35.11.1 Omgevingsvergunning

- a. Het is verboden op de gronden met de gebiedsaanduiding '[Open, nagenoeg onbebouwd gebied](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - o 1. het beplanten van gronden met houtgewassen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- b. Het is uit oogpunt van de milieuhygiënische situatie verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders boomgaarden aan te planten binnen 50 meter van een aangrenzende woonkern of verblijfsrecreatief gebied.

35.11.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de werken geen onevenredig nadelige gevolgen voor de naast liggende gebieden hebben.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in [35.11.2](#) onder a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de genoemde waarden van het gebied met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer of de Stichting het Zeeuws Landschap is voorbereid.

35.11.3 Uitzondering op verbod

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in [35.11.1](#) welke:

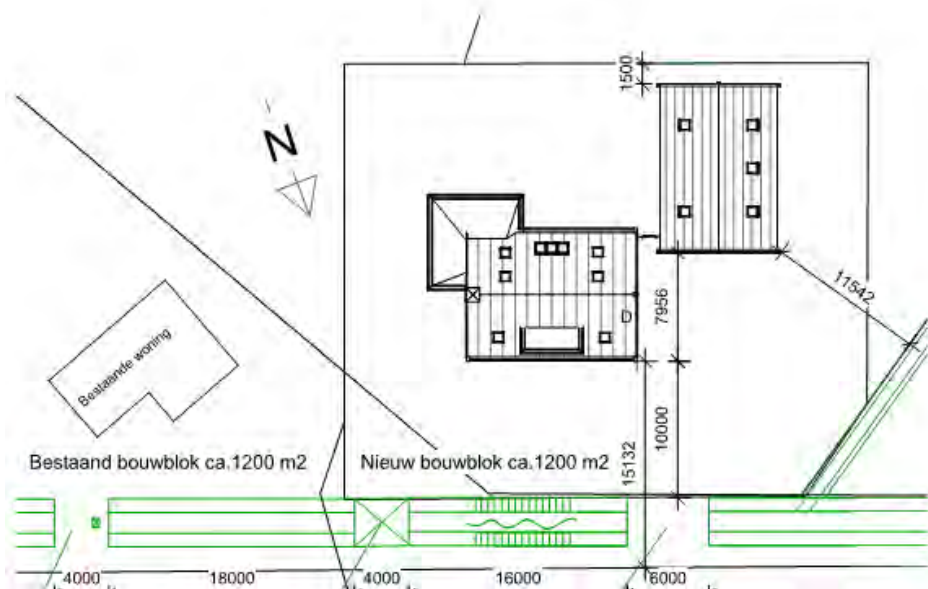
- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreft;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarvoor krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 een vergunning is vereist;
- d. ter plaatse van een bouwvlak waarvoor ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is vereist.

Het college heeft besloten medewerking te verlenen. Zo dient er een uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

1.3 Ligging en begrenzing van het project

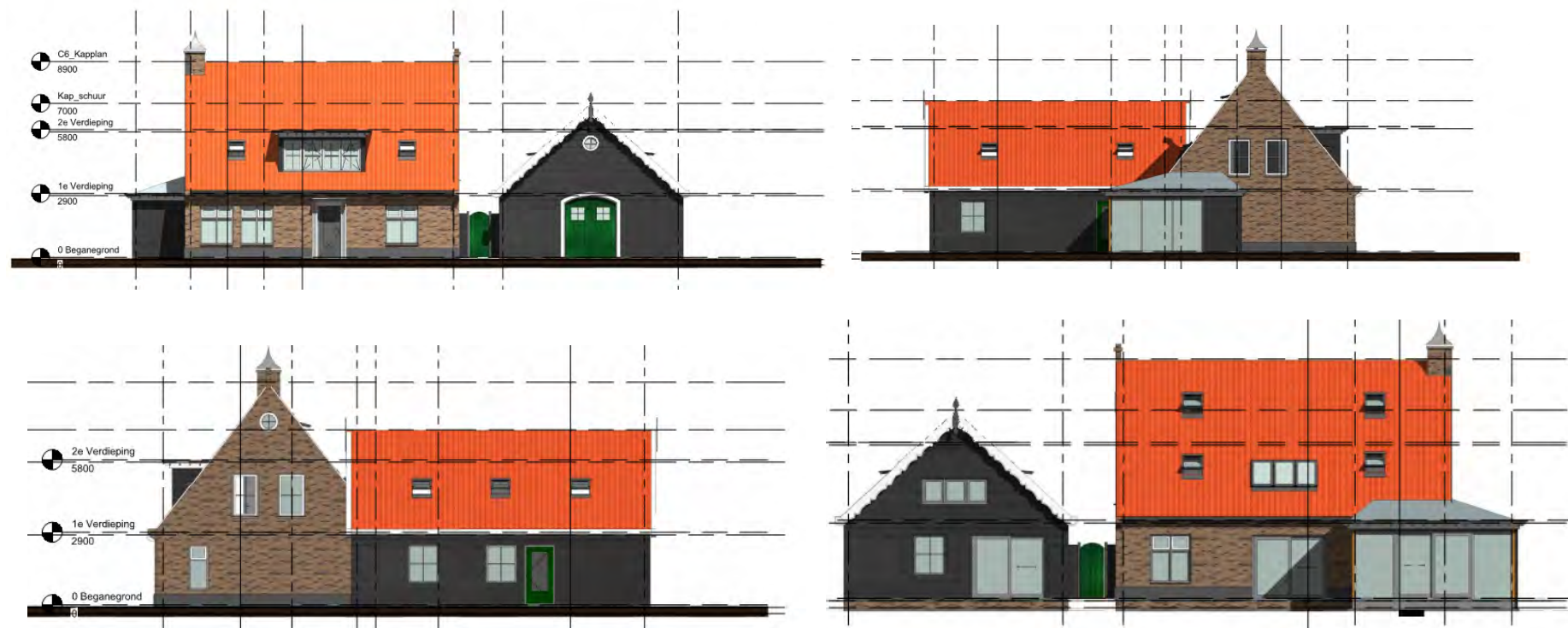
Het perceel ligt aan de westzijde van het dorp Meliskerke op het westelijke gedeelte van Walcheren. Het perceel is aan alle zijden omsloten door agrarische grond. De woning is een opzichzelfstaand gebouw. Er zijn geen bijgebouwen aanwezig. Het perceel is gemakkelijk via de Blauwpoortseweg te bereiken.

Het gewenste bouwvlak is zal naast het huidige geprojecteerd worden. Het huidige bouwvlak wordt in het besluitvlak meegenomen om te voorkomen dat er twee bouwvlakken ontstaan. De huidige woning zal worden gesloopt en niet meer worden herbouwd.



Figuur 3, perceel(bron: Geoweb)

Tekeningen zie ook bijlage 1



Figuur 4, geveltekeningen



Figuur 5, plattegronden

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte)

Op 13 maart 2012 is de Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Conclusie

Er vindt geen toevoeging van een woning in het buitengebied plaats. De huidige woning wordt gesloopt en op enkele tientallen meters buiten het huidige bouwvlak herbouwd. Gezien het feit dat planologisch er nagenoeg niets wijzigt kan worden gesteld, dat het beleid van een dusdanig abstractieniveau is dat verdere toetsing niet nodig is.

2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Duurzaamheidsladder en Verordening ruimte Provincie Zeeland 2012

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Met de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

Behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.

Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.

Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Conclusie

Er vindt geen toevoeging van een woning in het buitengebied plaats. De huidige woning wordt gesloopt en op enkele tientallen meters buiten het huidige bouwvlak herbouwd. Gezien het feit dat planologisch er nagenoeg niets wijzigt kan worden gesteld, dat het beleid van een dusdanig abstractieniveau is dat verdere toetsing niet nodig is.

2.2 Provinciaal beleid (Omgevingsplan 2012-2018)

Omgevingsplan 2012-2018

Het bouwvlak ligt in het landelijk buitengebied van de gemeente Veere. Het is niet wenselijk dat binnen het landelijkgebied extra versterking ontstaat door het gevolg van extra toekennen van bouwmogelijkheden. Om versterking van het landelijkgebied te voorkomen mag het aantal bouwvlakken niet toe nemen. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om extra bouwvlakken toe te kennen. Dit kan bijvoorbeeld met de ruimte voor ruimte regeling of rood voor rood regeling. In het onderhavige geval is daar geen sprake van. Er is een bouwvlak dat feitelijk iets in noordelijke richting wordt verschoven.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling ligt in het landelijk buitengebied. De ontwikkeling voorziet in het verschuiven van een bouwvlak in noordelijke richting. Het huidige bouwvlak komt met de verschuiving van het bouwvlak te vervallen. Er is geen sprake van extra versterking in de vorm van een extra bouwvlak. De gewenste ontwikkeling past binnen de gestelde visie en uitgangspunten van het Provinciaalbeleid.

2.3 Gemeentelijk beleid (Structuurvisie en landschapsvisie)

Structuurvisie 2025 Veere

Zuinig ruimtegebruik wat betreft de ruimtelijke opgave.

Veere gaat zuinig en efficiënt om met haar ruimte. Uit oog voor het kapitale landschap en duurzaamheid maar ook gezien de opgave. Dit betekent dat er richting wordt gegeven aan de herontwikkeling van de bestaande voorraad woningen, bedrijfsruimten, voormalige agrarische bebouwing en recreatieparken. Deze worden hergebruikt en verbeterd door middel van herstructurering, vernieuwing, aanpassing of transformatie. Dit maakt een kwaliteitsslag mogelijk zonder dat dit ten koste gaat van het landschap en daagt uit tot het zoeken naar innovatieve oplossingen om bestaande plekken integraal te verbeteren en te versterken.

Woonopgaven in het buitengebied zijn niet aan de orde, uitzonderingen daarop zijn:

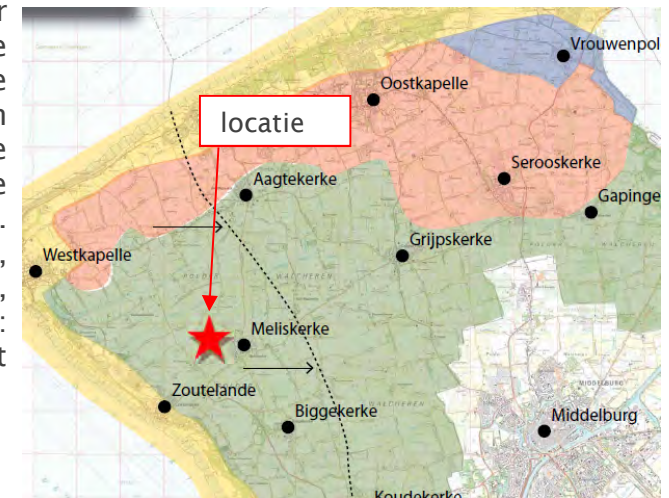
- transformatie naar wonen door hergebruik van bestaande gebouwen waarvan het agrarisch gebruik beëindigd is;
- versterking van de buurtschappen door beperkte toevoeging van woningen;
- het mogelijk toevoegen van bijzondere kleinschalige woonvormen. Voor al deze mogelijkheden geldt het “ja, mits principe” en het kwaliteitsbeleid vanuit de Nationale Landschappen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten zoals deze in de structuurvisie zijn aangegeven. Er vindt feitelijk geen wijziging met aantasting van het gebied plaats.

Landschapsvisie

Het huidige landschap van Walcheren is in de loop van de tijd gevormd door natuurlijke processen en menselijke beïnvloeding daarvan. Op die wijze zijn alle huidige Nederlandse landschappen tot stand gekomen. De samenstelling van de bodem en de geomorfologie zijn van invloed geweest op de wijze waarop mensen vorm konden geven aan de omgeving. De bodemsamenstelling en geomorfologie zijn nauwelijks gewijzigd en goed herkenbaar, omdat bij de ingebruikname (occupatie) van het gebied is aangesloten op de bestaande patronen en kenmerken. Op basis van de landschapstypologie is de gemeente Veere ingedeeld in vijf zones, die in de landschapsvisie beschreven zijn: kustzone, oudland, nieuwland, kleiplaatzone en Veerse Meer, zie figuur 7. De locatie heeft als landschapstypologie: Oudland. Hier dient men rekening mee te houden bij een eventuele ingreep op het erf.



Figuur 6, bodemkaart (bron: Landschapsvisie)

Structuurvisie Cultuurhistorie

Deze nota is in beginsel gericht op het handhaven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande omgeving. Daarbij is het uitgangspunt dat kleinere ingrepen passen in de bestaande karakteristiek van de omgeving of deze verbeteren. Met andere woorden: De Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 is bij uitstek geschikt als beheersinstrument, dat ingezet wordt om de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande bebouwingsbeeld te waarborgen.

De ruimtelijke kwaliteit van nieuwbouwplannen is ten tijde van het opstellen van deze nota nog niet te voorzien. Voor deze plannen is het daarom belangrijk om op het moment van het initiatief voor nieuwbouw te bepalen wat de aanwezige ruimtelijke kwaliteit is en hoe hiermee wordt omgegaan. Dit geldt zowel voor één enkele woning als voor uitgebreidere nieuwbouwplannen. In het eerste geval kan dit op basis van een eenvoudige locatieverkenning.

Nieuwbouw van één enkele woning (of vergelijkbaar)

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

Op basis van de Structuurvisie Cultuurhistorie is de Jan Geertsesweg 1 niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol erf. Het gehele erf heeft geen eindoordeel toegekend gekregen. Op basis van de visie zijn er verschillende gewaardeerde gebieden, structuren en objecten met uitgangspunt voor de omgang met cultuurhistorie en erfgoed in ruimtelijke plannen. Dan is het voor een goede planbeoordeling van belang dat de aanwezige waarden kunnen worden afgewogen tegen andere belangen, zoals economische of bouwtechnische belangen.

Om goed beargumenteerd te kunnen oordelen over de cultuurhistorische kwaliteit van een stedenbouwkundige plan, landschapsplan en/of bouwplan en de effecten van die plannen op de cultuurhistorische waarden kan nader onderzoek nodig zijn. Het onderzoek wordt dan meegenomen in de afweging om de vergunning wel of niet te verlenen.

De waarderingen (hoofdstuk 4 van de visie) zijn geformuleerd als elementen van zeer hoge waarde, hoge waarde, waarde, en beperkte waarde. Voor de locatie Jan Geertsesweg 1 is de waardering “Element met hoge waarde” van toepassing.



Figuur 7, waarde kaart (bron: omgevingsviewer)

Elementen van hoge waarde

De historische context van deze elementen is nog gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Initiatieven kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, te benutten en verder te versterken. Op basis hiervan is in overleg met de welstandscommissie het voorliggende plan tot stand gekomen.

Conclusie

De woning verkrijgt een lage goot met een hoge nok. Het materiaal gebruik en kleursamenstelling sluit aan bij de Zeeuwse boerderijwoningen. De schuur verkrijgt eveneens dezelfde goothoogte met een lager nokhoogte. De schuur wordt voorzien van potdekseldelen en windveren en traditionele boeiborddelen. Het geheel heeft het aanzicht van een traditionele Zeeuwse boerenschuur. De herbouw van de woning met boerenschuur in combinatie met het verschuiven van het bouwvlak tast de cultuurhistorische waarde van de omgeving in zijn geheel niet.

Huisvestingsverordening Tweede Woningen Veere 2013

Deze huisvestingsverordening heeft tot doel het gebruik van woningen als tweede woning, waarbij de eigenaar / gebruiker zijn of haar hoofdverblijf elders heeft, te kunnen reguleren. Gelet op het werkingsgebied van de verordening, is deze voor de locatie Jan Geertsesweg 1 te Meliskerke niet van toepassing.

Hoofdstuk 3 Milieu- en andere locatieaspecten

3.1. Waterhuishouding/Watertoets

Waterhuishouding

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg te plegen met de besturen van de betrokken waterbeheerder (artikel 3.1.6 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Het waterkwantiteitsbeheer en waterkwaliteitsbeheer is in handen van het Waterschap Scheldestromen, de verantwoordelijkheid voor het rioolstelsel ligt bij de gemeente Veere. De waterparagraaf is opgesteld naar de eisen van het Waterschap.

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening zijn in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Deze kaarten zijn beschikbaar via de provinciale website. Aan deze kaart zijn voor het betreffend plangebied gelegen aan de Jan Geertsesweg 1 Meliskerke de volgende gegevens te ontleen:

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| • Bodemtype | schor-zwaar |
| • Kwel zoute | niet aanwezig |
| • Infiltratie zoet | zeer gering |
| • Combinatie kwel/infiltr | geringe belvorming |
| • Wateroverlast | gering |
| • Teeltvoorkeur | akker |
| • Infiltratiemogelijkheden | geen |
| • Zettingsgevoeligheid | matig |
| • Aandachtsgebied | niet |

Het gebied is aangeduid als minst geschikt voor stedelijke ontwikkeling. Dat houdt in dat dit gebied kwetsbaar is in gevallen van extreme neerslag. Voor stedelijke uitbreiding zijn in principe geen maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen. Het betreft een verschuiving van enkele tientallen meters van een bouwvlak.

Het huidige watersysteem

De boerderij is in de huidige situatie aangesloten op de drukriolering. Het hemelwater, afkomstig van de gebouwen, wordt in de huidige situatie geloosd in omliggende sloten.

Verhardingen binnen het plan

Er vindt in het beoogde plan geen extra uitbreiding plaats van het bebouwd oppervlak dan dat het bestemmingsplan in de huidige situatie toestaat. De woning met bijgebouw wordt alleen niet op dezelfde locatie herbouwd. Om die reden is er geen extra waterberging vereist.

Waterschapswegen

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Veere. De wegen zijn in eigendom van het Waterschap Scheldestromen. De ontsluiting van het perceel zal wijzigen. Aan het Waterschap Scheldestromen moet een inritvergunning worden aangevraagd.

Waterbeheer (incl. grondwater)

De provincie Zeeland streeft samen met de waterschappen naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De beoogde locatie ligt op circa + 0.20 meter ten opzicht van Normaal Amsterdams Peil (NAP).

Oppervlaktewater

De aanwezige hemelwaterriolering van de daken wordt gescheiden aangelegd en loost op de aanwezige sloot. Het terrein wordt aflopend aangelegd naar het aansluitend maaiveld zodat het regenwater zoveel mogelijk kan infiltreren zonder overlast te zorgen.

Riolering

De woning wordt aangesloten op de riolering.

Waterkwaliteit

Realisering van betreffend plan geeft, mede gelet op de geringe ingreep in het plangebied, geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Veiligheid waterkering

Het perceel ligt ver achter de duinen landinwaarts. Het gebouw waarin de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd staat niet in de beschermingszone. Er is geen sprake van een vereiste watervergunning.

Conclusie

Waterschap Scheldestromen heeft met de beoogde ontwikkeling ingestemd zonder verdere opmerkingen, zie bijlage 2. Op grond van het positieve advies kan geconcludeerd worden dat het project voldoet aan de randvoorwaarden met betrekking tot waterhuishoudkundige aspecten.

3.2. Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder dient bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, bedrijven, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Voor de toelaatbare geluidsbelasting voor een geprojecteerde woning binnen wegzones wordt, in principe de Wet geluidhinder, gesteld dat hiervoor de grenswaarde van $L_{den} = 48$ dB in acht moet worden genomen (art. 74, lid 1 Wgh). De grenswaarde in buitenstedelijk gebied geldend voor de nieuw te bouwen woningen, kan ten hoogste $L_{den} = 53$ dB (art. 83. Lid 1 (Wgh) bedragen.

De beoogde ontwikkeling betreft het herbouwen van een woning en verschuiving van het bouwvlak. Het betreft dus geen extra woning in het buitengebied. Op grond van de Wet geluidhinder is het vereist dat de toelaatbare geluidsbelasting een grenswaarde heeft die gelijk is aan de eerder genoemde 48 dB te eisen. De geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde ontwikkeling ten gevolge van verkeerslawaaï zal de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De afstand tot aan de 60km/h weg Jan Geertsesweg 1 is 15,132 meter gemeten tot aan het hart van de weg. De afstand tot aan de 60km/h weg Jan Geertsesweg 1 is 16,132 meter gemeten tot aan het hart van de weg op ca. 4,5 meter hoogte. Voor akoestisch zacht gebied zoals grasland, akkerland en bos- en duingrond is de absorptie-fractie gelijk aan 1,0.

In verband met de steeds stiller wordende voertuigen mag de berekende, geluidbelasting gecorrigeerd worden. Dit is de aftrek in het kader van artikel 110 Wet geluidhinder (Wgh). Deze aftrek bedraagt voor wegen waar de snelheid lager is dan 70 km/uur; 5 dB(A). Het berekende geluidniveau L_{den} bedraagt na correctie: $48,581 - 5 = 43,581$ dB(A). De beoogde herbouw van de woning voldoet aan een goede ruimtelijke ordening op het gebied van geluid. Zie bladzijde 21 voor de rekenresultaten.

Conclusie

Een medewerker van het waterschap schatte in dat op de Jan Geertsesweg 400 motorvoertuigen rijden per etmaal. Ten opzichten van de feitelijke situatie is dit een erg hoge inschatting. Dit te meer omdat er nagenoeg alleen bestemmingsverkeer over deze weg voert. Los daarvan is de berekening uitgegaan van ca. 400 voertuigen per etmaal. In de memo van de gemeente wordt tevens aangegeven dat de nieuwe ontwikkeling ook binnen de zone van de Boomweg ligt. Hierbij wordt voorbijgegaan aan het feit dat het geen nieuwe ontwikkeling betreft maar puur een verschuiving van het bouwvlak. Voor de Boomweg zou ook een berekening moeten worden gemaakt. De intensiteit van de Boomweg is door de medewerker van het waterschap ingeschat op 350 motorvoertuigen per etmaal. De afstand van de her te bouwen woning tot aan het hart van de Boomweg betreft ca. 135 meter. De Boomweg is net als de Jan Geertsesweg een 60 km/h weg. Gezien de rekenresultaten die zijn verkregen ten aanzien van de Jan Geertsesweg, zijn wij van

mening dat uitgebreide geluidsberekeningen ten aanzien van de Boomweg niet noodzakelijk zijn. Het is namelijk zeer aannemelijk dat de geluidsbelasting op de gevel ten aanzien van de Boomweg vele dB's minder zullen zijn dan ter plaatse van de Jan Geertsesweg. Ten aanzien van het aspect geluid kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de geluidsnorm en kan gesteld worden dat er aan een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan.

Verkeersgegevens: Dag:	Avond:	Nacht:	Verkeersgegevens: Dag:	Avond:	Nacht:		
Personenwagens per uur	25	10	3	Personenwagens per uur	25	10	3
Snelheid personenwagens	60	60	60	Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	1	1	0	Lichte vrachtwagens per uur	1	1	0
Zware vrachtwagens per uur	1	1	0	Zware vrachtwagens per uur	1	1	0
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60	Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)			

Omgevingskenmerken:			Omgevingskenmerken:		
Hoogte weg	0.25		Hoogte weg	0.25	
Horizontale afstand tot midden van weg	15.132		Horizontale afstand tot midden van weg	16.132	
Hoogte van waarnemer	1.5		Hoogte van waarnemer	4.5	
Zichthoek (127 graden = volledig)	127		Zichthoek (127 graden = volledig)	127	
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	1		Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	1	
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0		Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0	
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0		Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0	
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0		Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0	
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0		Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0	
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0		Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0	
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0		Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0	

Resultaten:			Resultaten:		
Berekende geluidniveau in Letm :	47.731		Berekende geluidniveau in Letm :	48.224	
Berekende geluidniveau in Lden :	48.088		Berekende geluidniveau in Lden :	48.581	
Berekende geluidniveau in Lnight :	36.965		Berekende geluidniveau in Lnight :	37.458	

3.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

In de ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de eisen voor luchtkwaliteit. De belangrijkste wet- en regelgeving voor lucht kwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Dit herziene hoofdstuk is in werking getreden op 15 november 2007 en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, en koolmonoxide en benzeen zijn grenswaarden opgenomen. De concentraties van deze stoffen in de buitenlucht moeten hier minimaal aan voldoen. In die wet staat geregeld dat de luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van een plan vormt, indien aannemelijk gemaakt kan worden dat de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan (c.q. vrijstelling/ontheffing) biedt “niet in betekende mate” bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van één van de voornoemde stoffen.

Bevindingen

Niet in betekende mate

In de Algemene Maatregel van Bestuur “Besluit niet in betekende mate bijdragen”(bNIBM) en de ministeriele regeling NIBM (rNIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Daarin wordt gesteld dat sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit “in betekende” mate, indien zich één (of combinatie) van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- Woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 vierkante meter brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 vierkante meter brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het voornemen om de bestaande woning te slopen en buiten het bouwvlak te herbouwen. Het bouwvlak wordt feitelijk verschoven. Er is geen sprake van een extra ingreep op de omgeving. Met andere woorden, het plan draagt niet bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet vereist.

Besluit gevoelige bestemmingen

Per 16 januari 2009 moet rekening worden gehouden met grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bij besluiten over de realisering van zogenoemde gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleeghuizen. Voor locaties binnen 300 meter van rijkswegen of binnen 50 meter van provinciale wegen moet eerst worden onderzocht of de Europese normen voor fijn stof en stikstofdioxide worden overschreden, of dat dit dreigt te gebeuren. Dat staat in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), dat op 15 januari in het Staatsblad is gepubliceerd.

Als uit het onderzoek blijkt dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag er geen school, verzorgingstehuis, etc. worden gevestigd. Het maakt daarbij niet uit of het gaat om nieuwbouw of om functiewijziging door vestiging van een nieuwe gevoelige bestemming in een bestaand gebouw. Als op zo'n locatie al een bestaande gevoelige bestemming aanwezig is, mag die eenmalig worden uitgebreid, maar dat is wel aan beperkingen gebonden. Achtergrond van het besluit is dat kinderen, ouderen en zieken extra gevoelig zijn voor verontreinigende stoffen.

Conclusie

Het plan draagt niet bij aan de luchtverontreiniging en wordt derhalve aangemerkt als “niet in betekenende mate”. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet verder vereist. Met de beoogde ontwikkeling blijft dit plan ruim binnen de grenswaarden, waardoor het plan ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.4. Bodem

In de bodemparagraaf dient te worden omschreven of de bodem geschikt is voor de voorgenomen functie en activiteiten. Als de bodem daar niet geschikt voor is, dient daarnaast omschreven te worden of het geschikt maken van de bodem financieel haalbaar is. Bij activiteiten moet gedacht worden aan onder andere koude-warmteopslag, grondverzet en ondergronds ruimtegebruik.

Als minimale eis voor alle locaties geldt dat een vooronderzoek moet worden uitgevoerd conform NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader bodemonderzoek). Dit vooronderzoek is nodig om te onderbouwen of een locatie al dan niet verdacht is voor bodemverontreiniging.

Locaties met verblijfsruimten

Voor locaties waar verblijfsruimten worden gerealiseerd is op grond van de Woningwet de verplichting gesteld dat er een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Na raadpleging van GeoBis blijkt dat er geen bodembedreigende activiteiten bekend zijn dus is een bodemonderzoek vereist.

Conclusie

Op basis van deze onderzoeken (zie bijlage 3) kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader grondonderzoek. Vrijkomende grond kan worden toegepast op het eigen perceel. Bij vervoer dient er een melding te worden gemaakt.

3.6. Flora- en Faunawet en EHS

Bij de uitvoering van de voorgenomen ingreep zal rekening moeten worden gehouden met het huidige voorkomen van krachtens de Flora- en faunawet beschermde soorten planten en dieren. Als de voorgenomen ingreep naar verwachting leidt tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, zal moeten worden nagegaan of een vrijstelling geldt of dat ontheffing van de Flora- en faunawet kan worden verkregen.

Uit onderzoek ter plaatse blijkt dat het plangebied gedeeltelijk is voorzien van enkele bomen. Voor het overige betreft het plangebied een open stuk akkerlandschap. Op het perceel zijn een beperkt aantal kleine zoogdieren aanwezig.



Figuur 10, EHS kaart(bron: geoweb)

Daarnaast blijkt dat er geen nieuwe natuur is bestemd of aanwezig is.

Het perceel ligt op ca. 1320 meter van de dichtstbijzijnde Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De verplaatsing van het bouwvlak en herbouw van de woning met schuur zal in dit geval geen invloed hebben op de aanwezige natuur.

Handelen met zorg

Binnen het plangebied zijn een aantal dier- en plantsoorten aanwezig die vallen onder de vrijstellingsregeling. Tevens kan het zijn dat er beschermde soorten aanwezig zijn die vallen onder de zogenaamde algemene soorten zoals, bruine kikker, mol, veldmuis, spitsmuizen, bunzing, bastaardkikker, egel, kleine watersalamander en gewone pad en konijn. Voor deze soorten is in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen geen aanvraag voor ontheffing nodig.

Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande wijziging van het gebruik niet in gevaar gebracht. De effecten op deze soorten zullen geen gevolgen hebben voor de instandhouding van de soort.

Avifauna

Het plangebied ligt aan de rand van een agrarische randzone. Er zijn geen akkerranden in de nabijheid van het plangebied gesitueerd. In het zomerhalfjaar trekken deze bloeiende akkerranden een gevarieerde insectenfauna aan zoals dagvlinders, wilde

bijen, hommels enz. In het plangebied is voornamelijk op mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen geïnterviewd. Op diverse plaatsen van de dakconstructie van de woning zijn verblijfplaatsen van vleermuizen mogelijk. In het zomerseizoen worden er ook vleermuizen waargenomen. Het gaat hier hoogstwaarschijnlijk om de gewone dwergvleermuis. De soort is niet definitief vastgesteld. Gezien het biotoop in de omgeving van het plangebied en de mogelijke verblijfplaatsen in kieren en spleten van het gebouw kan er vanuit gaan dat het de gewone dwergvleermuis betreft.

Conclusie

In het plangebied vinden geen werkzaamheden plaats die een groot nadelig effect op de aanwezige flora en fauna hebben. Een ontheffing of vrijstelling voor de flora en fauna is niet aan de orde. Men dient echter wel rekening te houden met de zorgplicht zoals gesteld in de flora en fauna wetgeving. Voor de avifauna betekent dit onder andere geen werkzaamheden in het broedseizoen die van storende invloed zijn op de avifauna. De bouwwerkzaamheden zijn van dien aard dat er geen grote versturende werkzaamheden worden uitgevoerd. In het plangebied bestaat de avifauna uit de zogenaamde tuinvogels. De spreeuw, kauw, koolmees, pimpelmees en vinkachtigen komen algemeen voor. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot grote nadelige gevolgen ten aanzien van de bestaande avifauna, zie voor de quickscan bijlage 4.

3.8. Verkeer en Parkeren

Verkeer

Bij de beoogde verschuiving van het bouwvlak en de herbouw van de woning dienen een aantal facetten zoals ontsluitingswegen en erftoegangswegen onderzocht te worden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met onder andere;

- bereikbaarheid voor wegverkeer
- gevolgen van het project op de huidige verkeerssituatie
- hoofdstructuur verkeer en wijze van ontsluiting op het openbaar gebied.

Het perceel is gelegen aan de rustige Jan Geertsseweg 1. Deze weg baant zich uit in zuidelijke richting op de Blauwpoortseweg en in noordoostelijke richting op de Rapenburgweg. De toegang tot het nieuwe perceel is niet aanwezig en moet worden aangelegd. In het verleden heeft de huidige uitrit nooit voor problemen gezorgd. Gezien het feit dat met dit project het aantal voertuigbewegingen gelijk blijft ten opzichten van de bestaande situatie, zal er geen sprake zijn van een aantastende werking op de verkeerssituatie.



Figuur 11, perceel(bron:geoweb)

Parkeren

Het nieuwe perceel heeft voldoende ruimte om parkeergelegenheid te realiseren. Het bestemmingsplan laat een zomerwoning toe. Voor deze zomerwoning moet ook een parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd. In dit geval is er geen sprake van de realisatie van een zomerwoning maar er dient wel rekening mee te worden gehouden. Ook voor de zomerwoning is voldoende parkeergelegenheid op eigenterrein.

Conclusie

Op basis van het huidige wegennetwerk en de zeer geringe extra voertuigbewegingen is er geen sprake van aantasting in de verkeersveiligheid. De parkeerbehoefte vindt volledig op eigen terrein plaats en voldoet aan de geëiste normstelling.

3.9 Bedrijven en zonenering

Bij het realiseren van een nieuwe ontwikkeling dient op het gebied van milieugevoelige objecten extra aandacht te worden geschonken aan afstanden e.d. Er moet dus tussen beoogde milieugevoelige objecten en milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteiten voldoende afstand worden aangehouden ten einde een goede kwaliteit van het woon/recreatie/werk - en leefklimaat te waarborgen en beperken van de omliggende bedrijfsvoering te voorkomen.

Geur, stof en geluid

De invloed van geur op ruimtelijke plannen kan worden verdeeld in agrarische geur en industriële geur. We beperken ons in deze rapportage tot de agrarische geur. Van industriële geur is namelijk geen sprake.

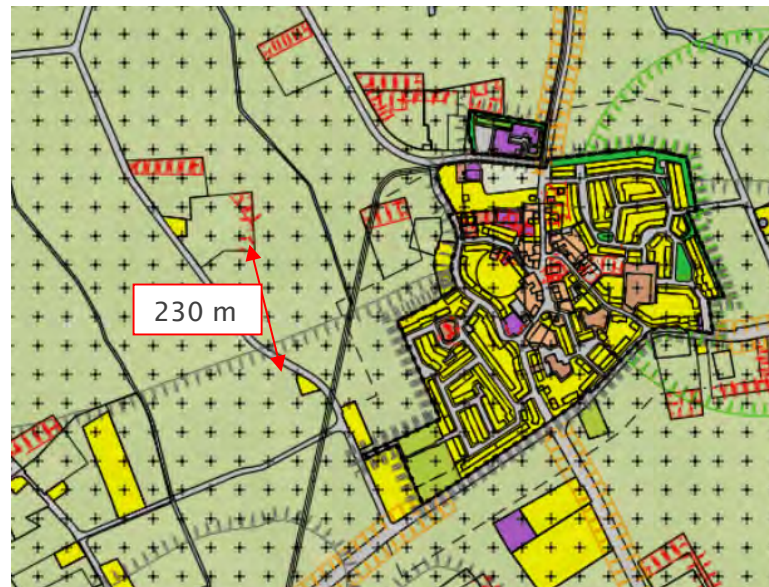
Agrarische geur

Geur vanuit agrarische bedrijven speelt een rol wanneer ruimtelijke plannen zich afspelen in de buurt van veehouderijen. Geur vanuit veehouderijen wordt geregeld in de Wet geurhinder en veehouderij.

De wet regelt geurnormen op geurgevoelige objecten. Agrarische bedrijven mogen deze geurnormen niet overschrijden.

Anderzijds mogen nieuwe objecten in de buurt van een veehouderij de rechten van de veehouderij niet ondermijnen. Ruimtelijke plannen of wijzigingen in de buurt van veehouderijen dienen daarom onderzocht te worden. Dat kan door een geuronderzoek aan te leveren. Veelal zal dit onderzoek gebaseerd zijn op de Wet geurhinder en veehouderij en onderbouwd met een geurberekening op basis van het model V-stacks vergunning.

In algemene zin zal een geuronderzoek gevraagd worden wanneer wordt verwacht dat ruimtelijke ontwikkelingen/plannen kunnen leiden tot geuroverlast situaties. Omdat geur een ontzettend subjectief begrip is, zal dit per situatie/plan/project beoordeeld moeten worden. In de nabije omgeving is sprake van een boerderij met rundvee. Dit betreft namelijk de Jan Geertsesweg 8. De activiteiten op het bedrijf zijn voornamelijk het fokken en houden van melkvee, telen voederbieten, suikerbieten en overige wortel- en



Figuur 12, afstand tot bouwvlak(bron: planviewer.nl)

knolgewassen, teelt van aardappels, voedermais en overige voedergewassen. Het bedrijf valt onder de omschrijving uit de VNG-handreiking “Fokken en houden van rundvee”.

Op basis van de VNG-handreiking is er ten aanzien van geur voor de woning een bepaalde afstand geëist. Op basis van de VNG-handreiking is er ten aanzien van geur 100 meter, stof 30 meter en geluid 30 meter geëist. In noordelijke richting ligt het agrarisch rundveebedrijf MTS Treur. De afstand van bouwvlak tot bouwvlak bedraagt 230 meter. Aan de afstanden ten aanzien van geur, geluid en stof wordt voldaan. Een extra geur onderzoek zou in de praktijk extra zekerheid bieden maar in dit geval is dat niet nodig omdat het een verplaatsing van een bouwvlak betreft. Dit sluit aan bij de brief met kenmerk 16U.01383 waarin wordt aangegeven dat: de gewenste locatie niet zal leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies. Het dichtstbijzijnde gelegen agrarisch bouwvlak ligt op meer dan 250 meter. Er is geen sprake van het toevoegen van een extra woning in de omgeving. Feitelijk ontstaat er planologisch geen toevoegingen die kunnen leiden tot een inperking van de bedrijfsvoering aan de Jan Geertsesweg 8.

Conclusie

Gezien de gemeentelijke gepretendeerde conclusie, de bovenstaande feiten en afstand zijn wij van mening dat er aan een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan. Verder onderzoek achten wij dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Archeologie

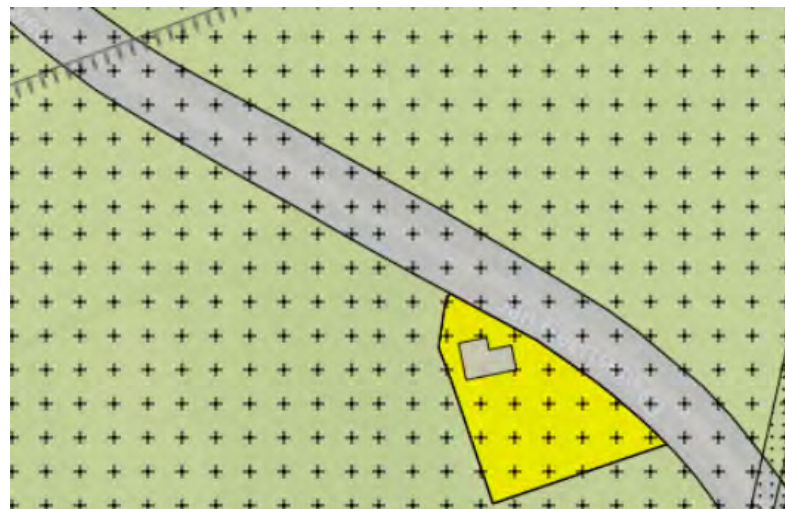
Op grond van het bestemmingsplan heeft het perceel de Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 verkregen. Hieronder is een opsomming van de bestemming met regels weergegeven:

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

27.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 27.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 - 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in artikel 27.2 onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;



Figuur 13, bouwvlak (bron: Planviewer.nl)

- 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
- 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Conclusie

De herbouw van de woning en het bouwen van een schuur vinden plaats binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan ten aanzien van archeologie. Op grond van de Walcherse nota en het bestemmingsplan Buitengebied Veere is geen sprake van een aantasting en derhalve zijn er geen nadere eisen gesteld ten aanzien van de realisatie van de woning en de schuur.

3.11 Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de geplande bouw- en aanleg activiteiten. De bestaande aansluitingen worden in overleg met de energie maatschappij verlegd. Er hoeven geen extra aansluitingen te worden aangelegd.

Hoofdstuk 4 Juridische beschrijving

De uitgebreide omgevingsvergunning wordt via de gemeenteraad vastgesteld. Voor het opstellen van een uitgebreide omgevingsvergunning geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Daarna volgt beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit van de gemeente Veere om medewerking om de vergunning te verlenen is gebaseerd op artikel 2.12, lid 1, sub a onder aanhef 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend: indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening en met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

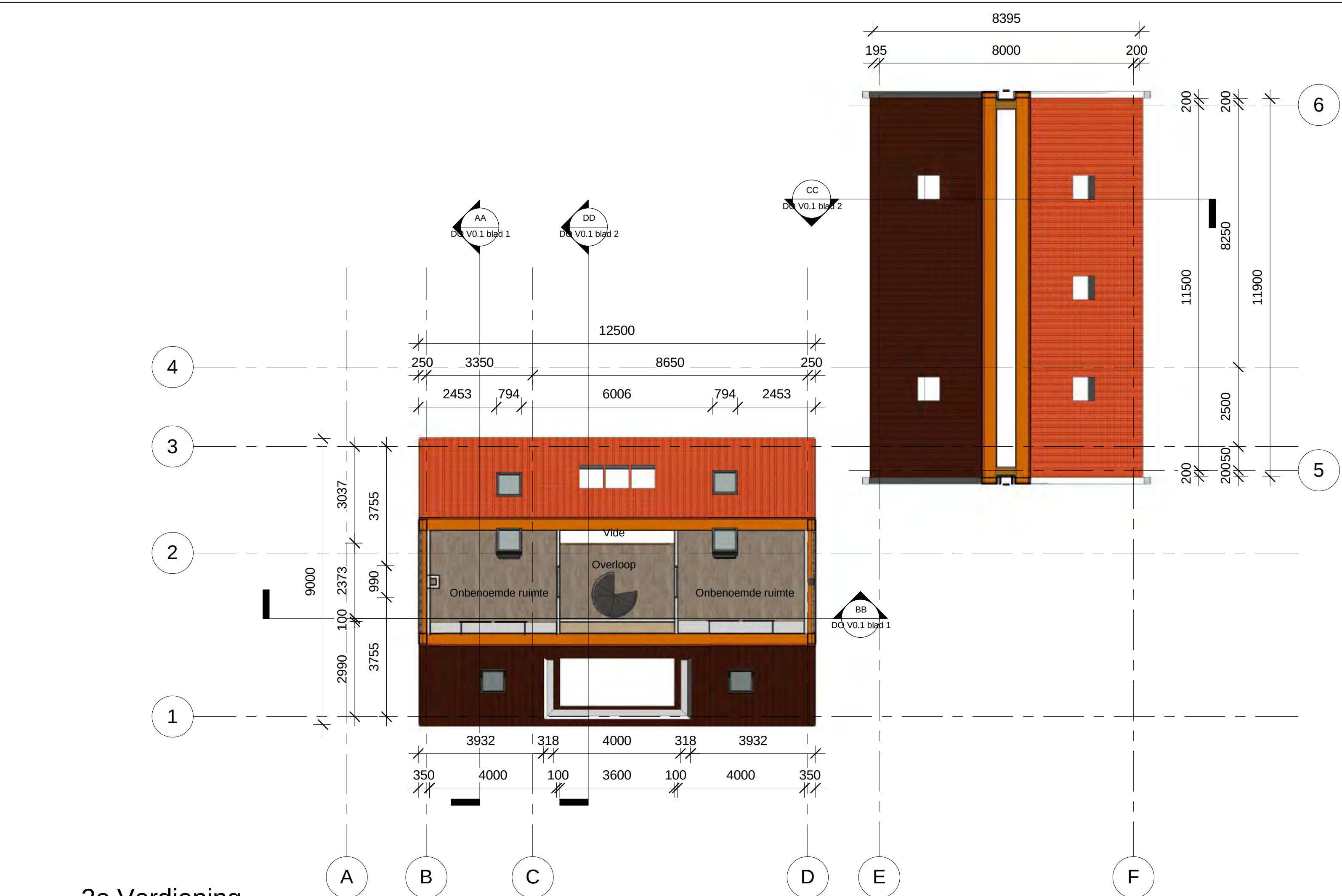
Voordat een procedure voor een project wordt gestart dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond. Er is geen sprake van een exploitatieplan. Voor de beoogde ontwikkeling wordt tussen de initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder andere de financiële afspraken over het project zijn vastgelegd. Indien uit de beoogde ontwikkeling planschade vloeit, liggen de risico's eveneens bij de initiatiefnemer. Voor gemeente Veere zijn er ten aanzien van de uitvoering geen financieel-economische risico's te verwachten. De initiatiefnemer financiert de beoogde ontwikkeling geheel met eigen middelen.

Bijlagen

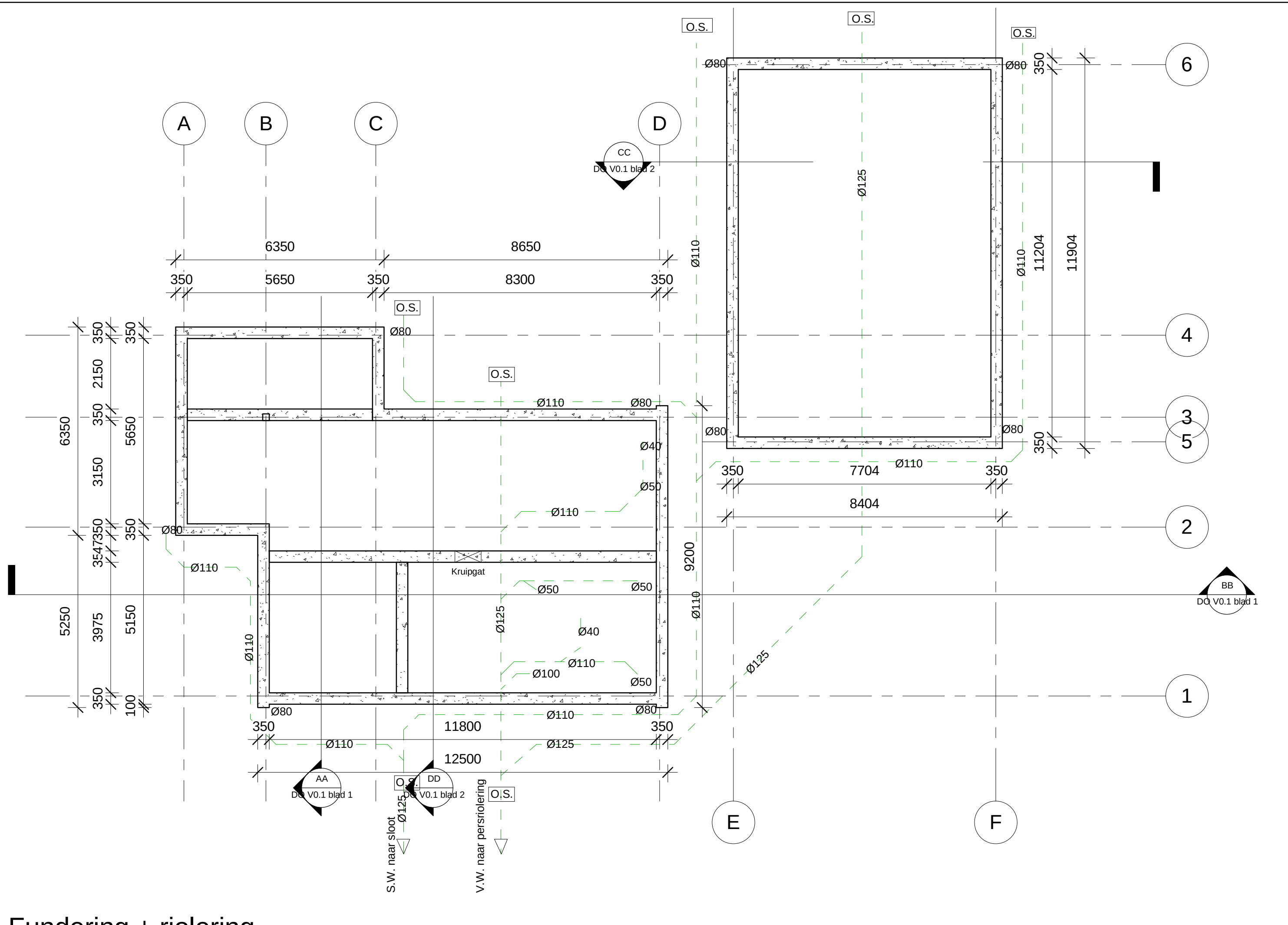
Bijlage 1	Tekeningen
Bijlage 2	Watertoets
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Quickscan FF
Bijlage 5	overige zaken omgevingsvergunning(aanvraag formulier, bouwfysica constructies enz).

Bijlage 1 Tekeningen

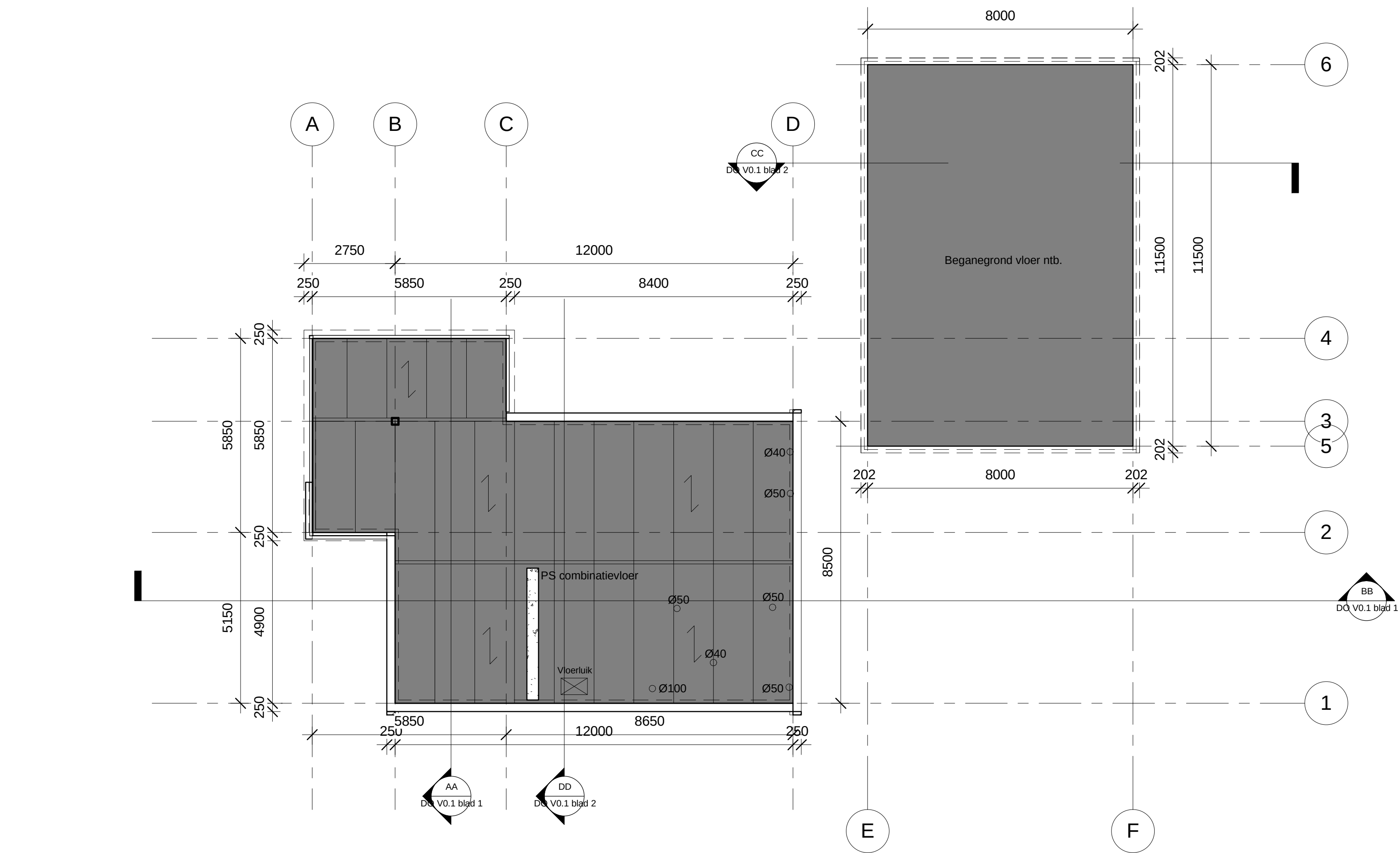




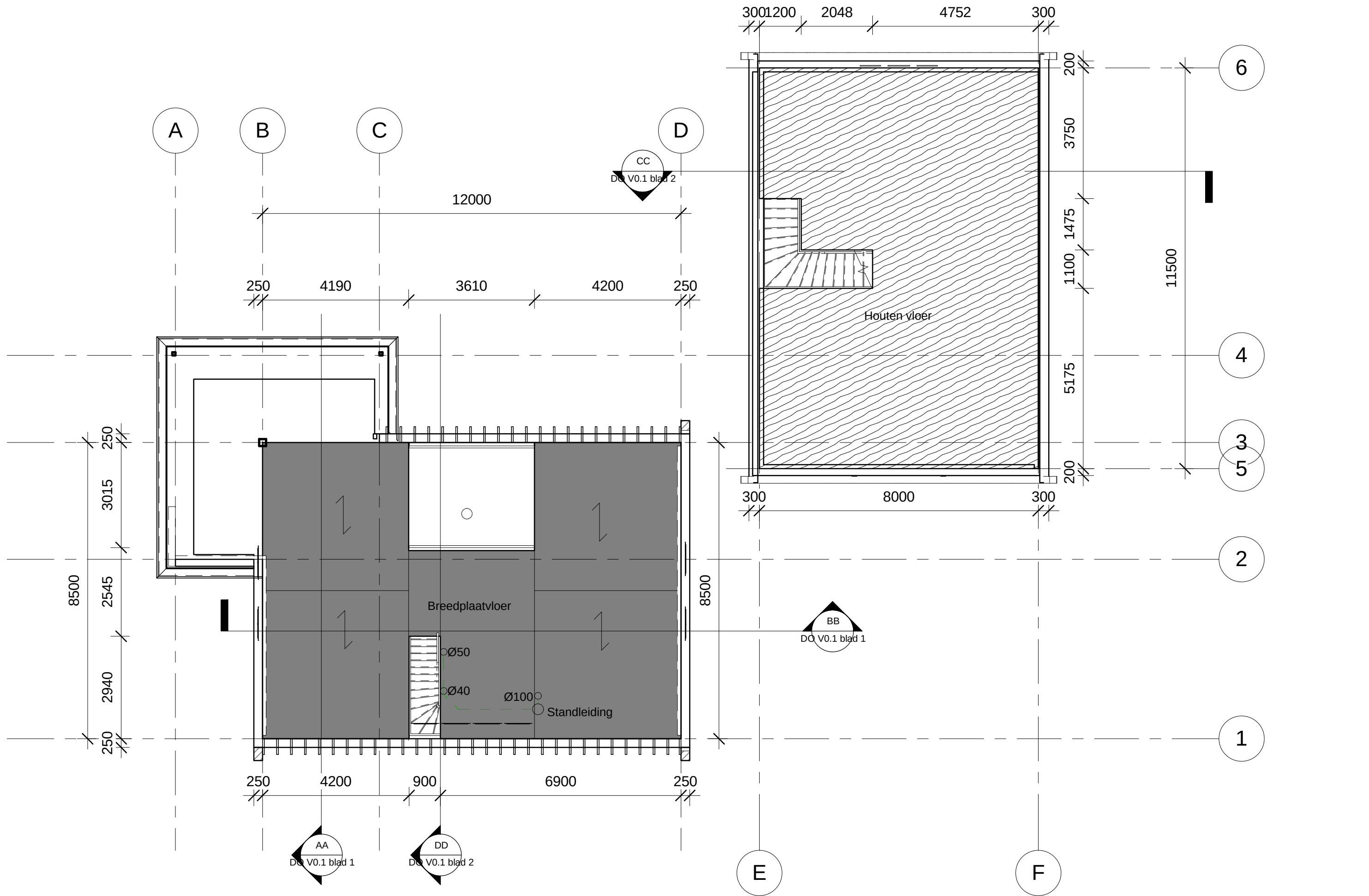
2e Verdieping
1 : 100



C2_Fundering + riolering
1 : 100



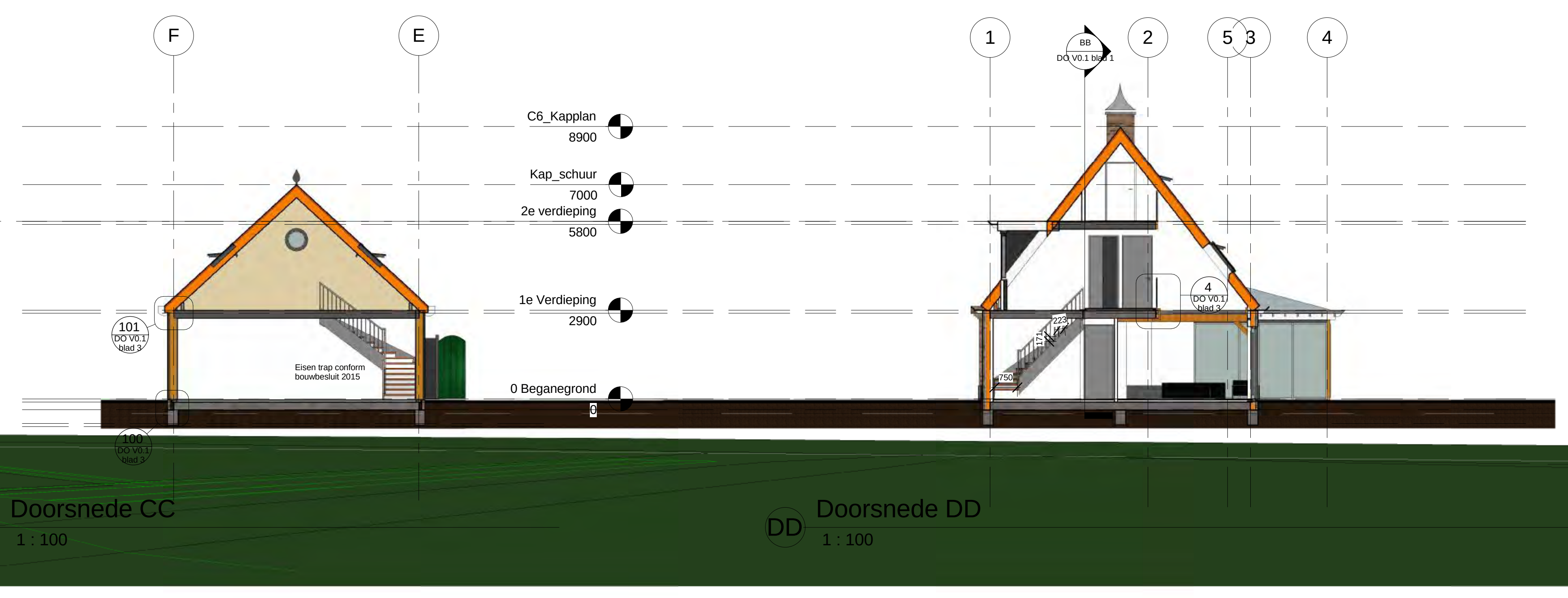
C3_Beganeground vloer
1 : 100



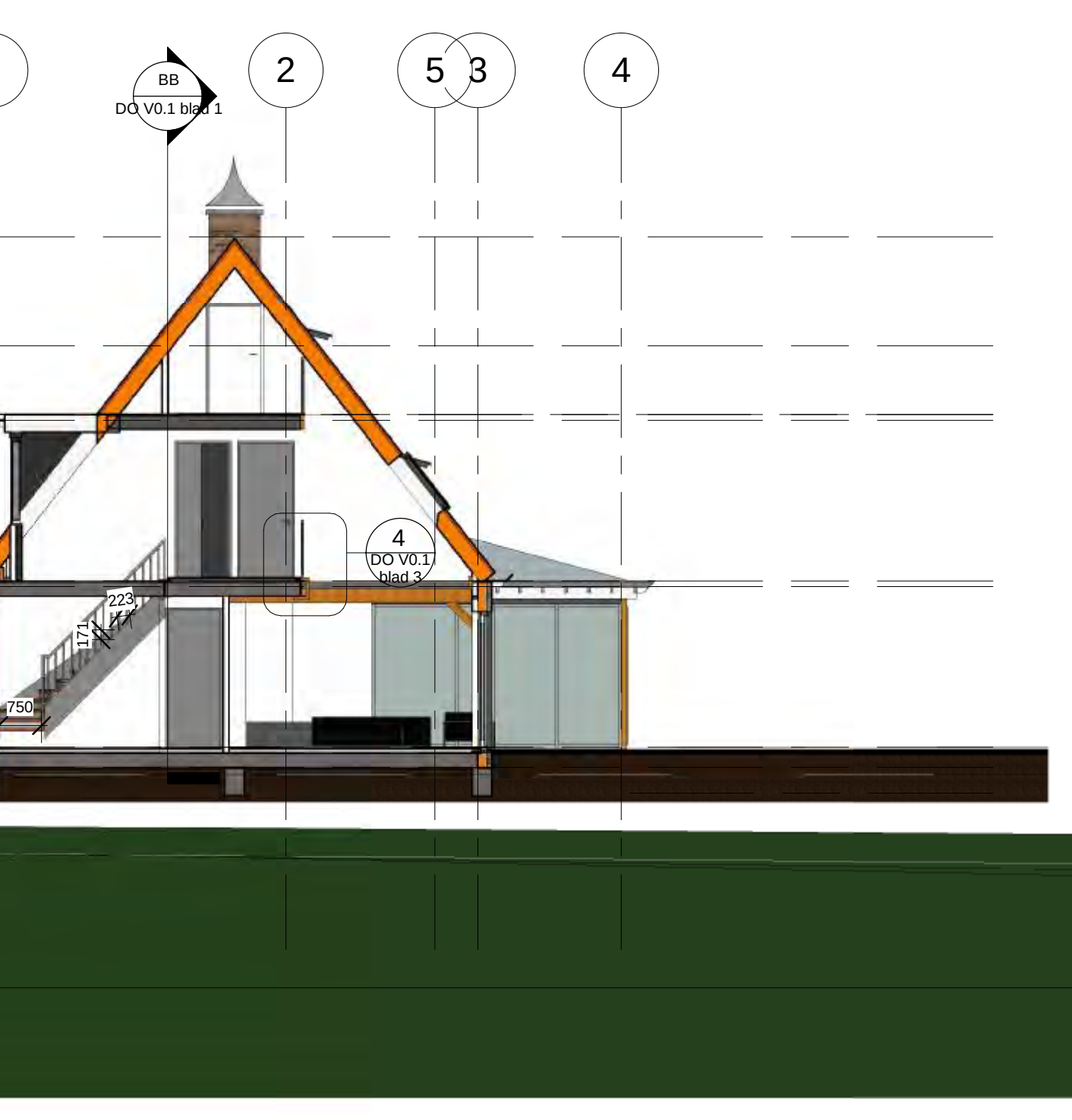
C4_1e verdiegings vloer
1 : 100



3D voorzijde
1 : 100



Doorsnede CC
1 : 100



Doorsnede DD
1 : 100

Volume:	630m3
Woning	80m3
Uitbouw achterzijde	80m3
Berging/Schuur	520m3

Materiaal:		
Baksteen	Waalformaat	lichte kleur
Dakbedekking serre	Zink	zink kleur
Dakpannen woning	Tuile du nord	natuur rood
Kozijnen	Kunststof	wit
Ramen	Kunststof	wit
Deuren	Kunststof	wit/groen
Gevelbepanning	Hout	zwart

Ø 100
Ø 125
Ø 150
Ø 175
Ø 200
Ø 225
Ø 250
Ø 275
Ø 300
Ø 325
Ø 350
Ø 375
Ø 400
Ø 425
Ø 450
Ø 475
Ø 500
Ø 525
Ø 550
Ø 575
Ø 600
Ø 625
Ø 650
Ø 675
Ø 700
Ø 725
Ø 750
Ø 775
Ø 800
Ø 825
Ø 850
Ø 875
Ø 900
Ø 925
Ø 950
Ø 975
Ø 1000
Ø 1025
Ø 1050
Ø 1075
Ø 1100
Ø 1125
Ø 1150
Ø 1175
Ø 1200
Ø 1225
Ø 1250
Ø 1275
Ø 1300
Ø 1325
Ø 1350
Ø 1375
Ø 1400
Ø 1425
Ø 1450
Ø 1475
Ø 1500
Ø 1525
Ø 1550
Ø 1575
Ø 1600
Ø 1625
Ø 1650
Ø 1675
Ø 1700
Ø 1725
Ø 1750
Ø 1775
Ø 1800
Ø 1825
Ø 1850
Ø 1875
Ø 1900
Ø 1925
Ø 1950
Ø 1975
Ø 2000
Ø 2025
Ø 2050
Ø 2075
Ø 2100
Ø 2125
Ø 2150
Ø 2175
Ø 2200
Ø 2225
Ø 2250
Ø 2275
Ø 2300
Ø 2325
Ø 2350
Ø 2375
Ø 2400
Ø 2425
Ø 2450
Ø 2475
Ø 2500
Ø 2525
Ø 2550
Ø 2575
Ø 2600
Ø 2625
Ø 2650
Ø 2675
Ø 2700
Ø 2725
Ø 2750
Ø 2775
Ø 2800
Ø 2825
Ø 2850
Ø 2875
Ø 2900
Ø 2925
Ø 2950
Ø 2975
Ø 3000
Ø 3025
Ø 3050
Ø 3075
Ø 3100
Ø 3125
Ø 3150
Ø 3175
Ø 3200
Ø 3225
Ø 3250
Ø 3275
Ø 3300
Ø 3325
Ø 3350
Ø 3375
Ø 3400
Ø 3425
Ø 3450
Ø 3475
Ø 3500
Ø 3525
Ø 3550
Ø 3575
Ø 3600
Ø 3625
Ø 3650
Ø 3675
Ø 3700
Ø 3725
Ø 3750
Ø 3775
Ø 3800
Ø 3825
Ø 3850
Ø 3875
Ø 3900
Ø 3925
Ø 3950
Ø 3975
Ø 4000
Ø 4025
Ø 4050
Ø 4075
Ø 4100
Ø 4125
Ø 4150
Ø 4175
Ø 4200
Ø 4225
Ø 4250
Ø 4275
Ø 4300
Ø 4325
Ø 4350
Ø 4375
Ø 4400
Ø 4425
Ø 4450
Ø 4475
Ø 4500
Ø 4525
Ø 4550
Ø 4575
Ø 4600
Ø 4625
Ø 4650
Ø 4675
Ø 4700
Ø 4725
Ø 4750
Ø 4775
Ø 4800
Ø 4825
Ø 4850
Ø 4875
Ø 4900
Ø 4925
Ø 4950
Ø 4975
Ø 5000
Ø 5025
Ø 5050
Ø 5075
Ø 5100
Ø 5125
Ø 5150
Ø 5175
Ø 5200
Ø 5225
Ø 5250
Ø 5275
Ø 5300
Ø 5325
Ø 5350
Ø 5375
Ø 5400
Ø 5425
Ø 5450
Ø 5475
Ø 5500
Ø 5525
Ø 5550
Ø 5575
Ø 5600
Ø 5625
Ø 5650
Ø 5675
Ø 5700
Ø 5725
Ø 5750
Ø 5775
Ø 5800
Ø 5825
Ø 5850
Ø 5875
Ø 5900
Ø 5925
Ø 5950
Ø 5975
Ø 6000
Ø 6025
Ø 6050
Ø 6075
Ø 6100
Ø 6125
Ø 6150
Ø 6175
Ø 6200
Ø 6225
Ø 6250
Ø 6275
Ø 6300
Ø 6325
Ø 6350
Ø 6375
Ø 6400
Ø 6425
Ø 6450
Ø 6475
Ø 6500
Ø 6525
Ø 6550
Ø 6575
Ø 6600
Ø 6625
Ø 6650
Ø 6675
Ø 6700
Ø 6725
Ø 6750
Ø 6775
Ø 6800
Ø 6825
Ø 6850
Ø 6875
Ø 6900
Ø 6925
Ø 6950
Ø 6975
Ø 7000
Ø 7025
Ø 7050
Ø 7075
Ø 7100
Ø 7125
Ø 7150
Ø 7175
Ø 7200
Ø 7225
Ø 7250
Ø 7275
Ø 7300
Ø 7325
Ø 7350
Ø 7375
Ø 7400
Ø 7425
Ø 7450
Ø 7475
Ø 7500
Ø 7525
Ø 7550
Ø 7575
Ø 7600
Ø 7625
Ø 7650
Ø 7675
Ø 7700
Ø 7725
Ø 7750
Ø 7775
Ø 7800
Ø 7825
Ø 7850
Ø 7875
Ø 7900
Ø 7925
Ø 7950
Ø 7975
Ø 8000
Ø 8025
Ø 8050
Ø 8075
Ø 8100
Ø 8125
Ø 8150
Ø 8175
Ø 8200
Ø 8225
Ø 8250
Ø 8275
Ø 8300
Ø 8325
Ø 8350
Ø 8375
Ø 8400
Ø 8425
Ø 8450
Ø 8475
Ø 8500
Ø 8525
Ø 8550
Ø 8575
Ø 8600
Ø 8625
Ø 8650
Ø 8675
Ø 8700
Ø 8725
Ø 8750
Ø 8775
Ø 8800
Ø 8825
Ø 8850
Ø 8875
Ø 8900
Ø 8925
Ø 8950
Ø 8975
Ø 9000
Ø 9025
Ø 9050
Ø 9075
Ø 9100
Ø 9125
Ø 9150
Ø 9175
Ø 9200
Ø 9225
Ø 9250
Ø 9275
Ø 9300
Ø 9325
Ø 9350
Ø 9375
Ø 9400
Ø 9425
Ø 9450
Ø 9475
Ø 9500
Ø 9525
Ø 9550
Ø 9575
Ø 9600
Ø 9625
Ø 9650
Ø 9675
Ø 9700
Ø 9725
Ø 9750
Ø 9775
Ø 9800
Ø 9825
Ø 9850
Ø 9875
Ø 9900
Ø 9925
Ø 9950
Ø 9975
Ø 10000

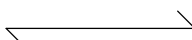
Brandmelder	PVC afvoeren (riolering)
Ontroepspak	Gemeente aansluiting (riolering)

Ventilatie systeem
• ventilatie toe- en afvoer nader te bepalen door bouwtechnisch adviseur

Constructieve onderdelen nader te bepalen door constructeur

Rc-waarden Volgens bouwbesluit
Woning dient minimaal te voldoen aan:
Voor rc= 3,5 m2 K/W
Wanden rc= 4,5 m2 K/W
Dak rc= 6 m2 K/W
• Definitieve Rc-waarden worden bepaald a.h.v. EPG berekening.

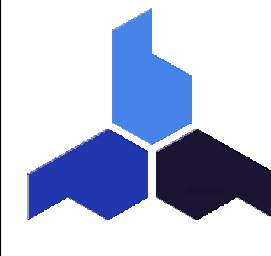
Schuur n.v.t.

	Overspannings richting
V.W.	Vulwater leiding
S.W.	Schoonwater leiding

Eisen ten opzichte conform bouwbesluit 2015

Minimum breedte van de trap	Eis	Situatie
Minimum vrije hoogte boven de trap	0,7 m	0,75 m
Minimum aanreide	1,9 m	2,8 m
Maximum optrede	0,15 m	0,225 m
Minimum hoogte leuning	0,22 m	0,171 m
	0,8 m	1 m

Nr.	Omschrijving	Datum
A	Verdere uitwerking schetsplan	10-02-2016
B	Verdere uitwerking schetsplan	24-02-2016
C	Vooroverleg Gemeente Veere	02-03-2016
D	Voorlopig ontwerp uitwerken	12-05-2016
E	Definitief ontwerp uitwerken	27-05-2016



Bouwbedrijf
MELISKERKE B.V.

Dorpsstraat 6
4365 AM Meliskerke

0118-56 17 10
www.bouwbedrijfmeliskerke.nl

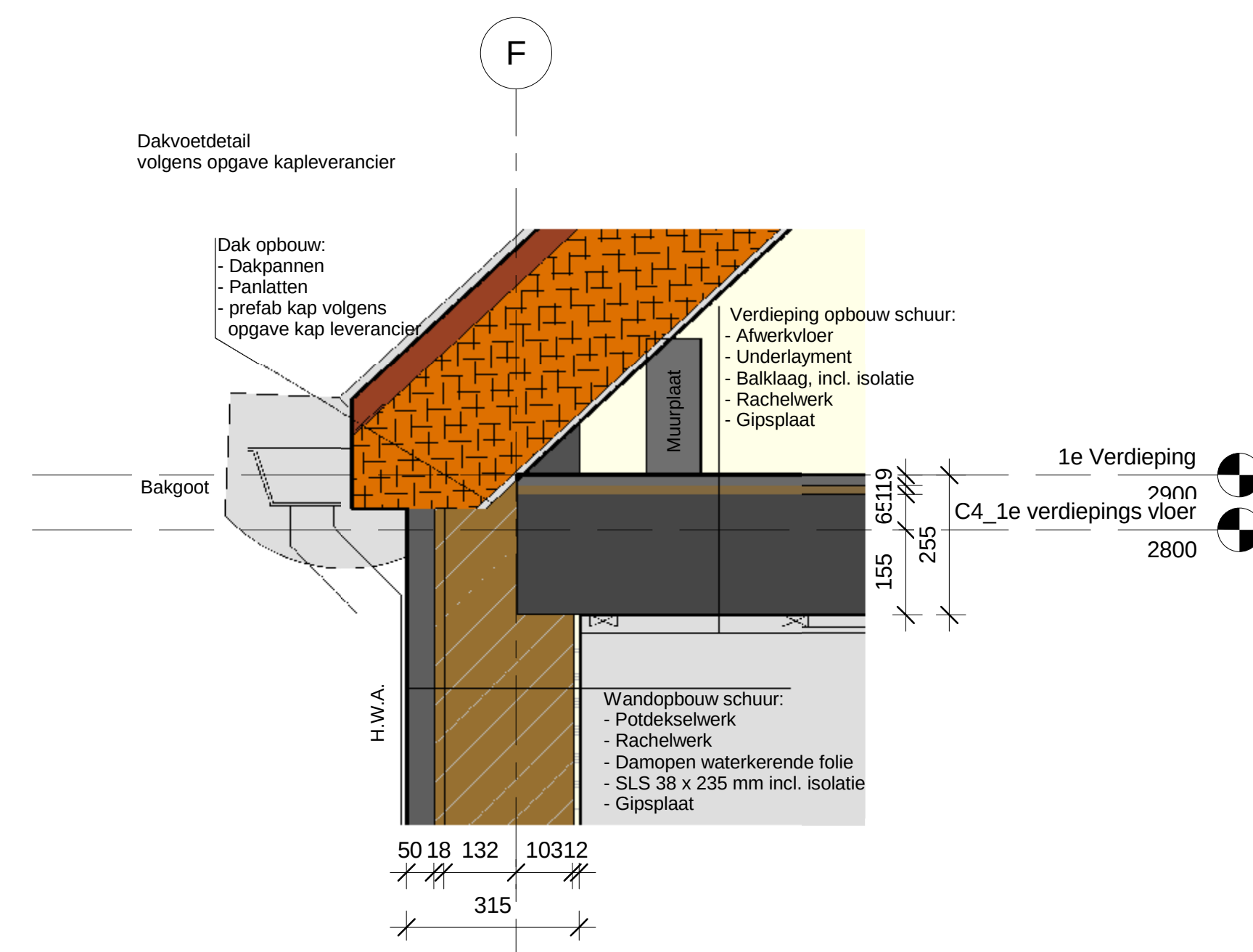
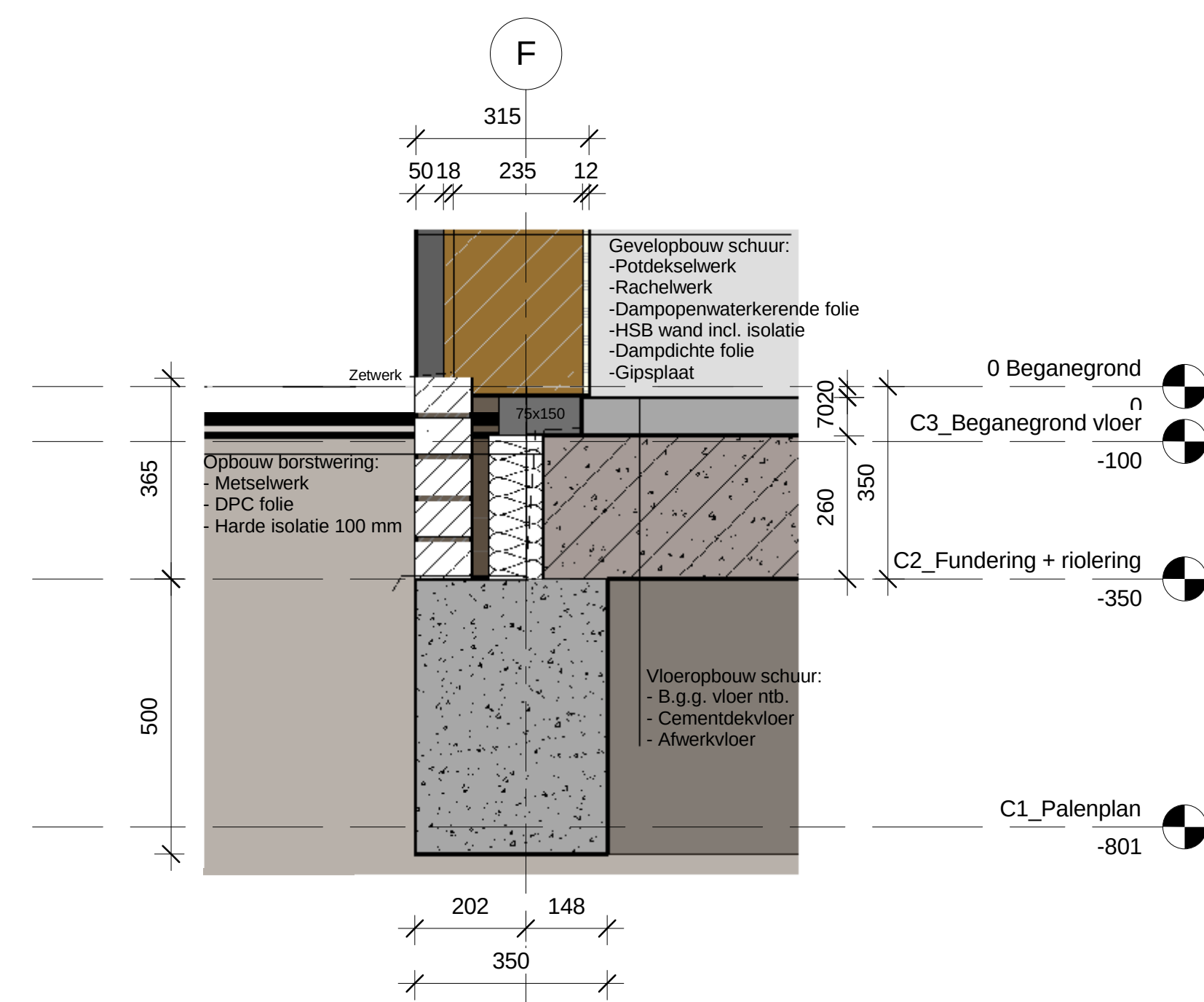
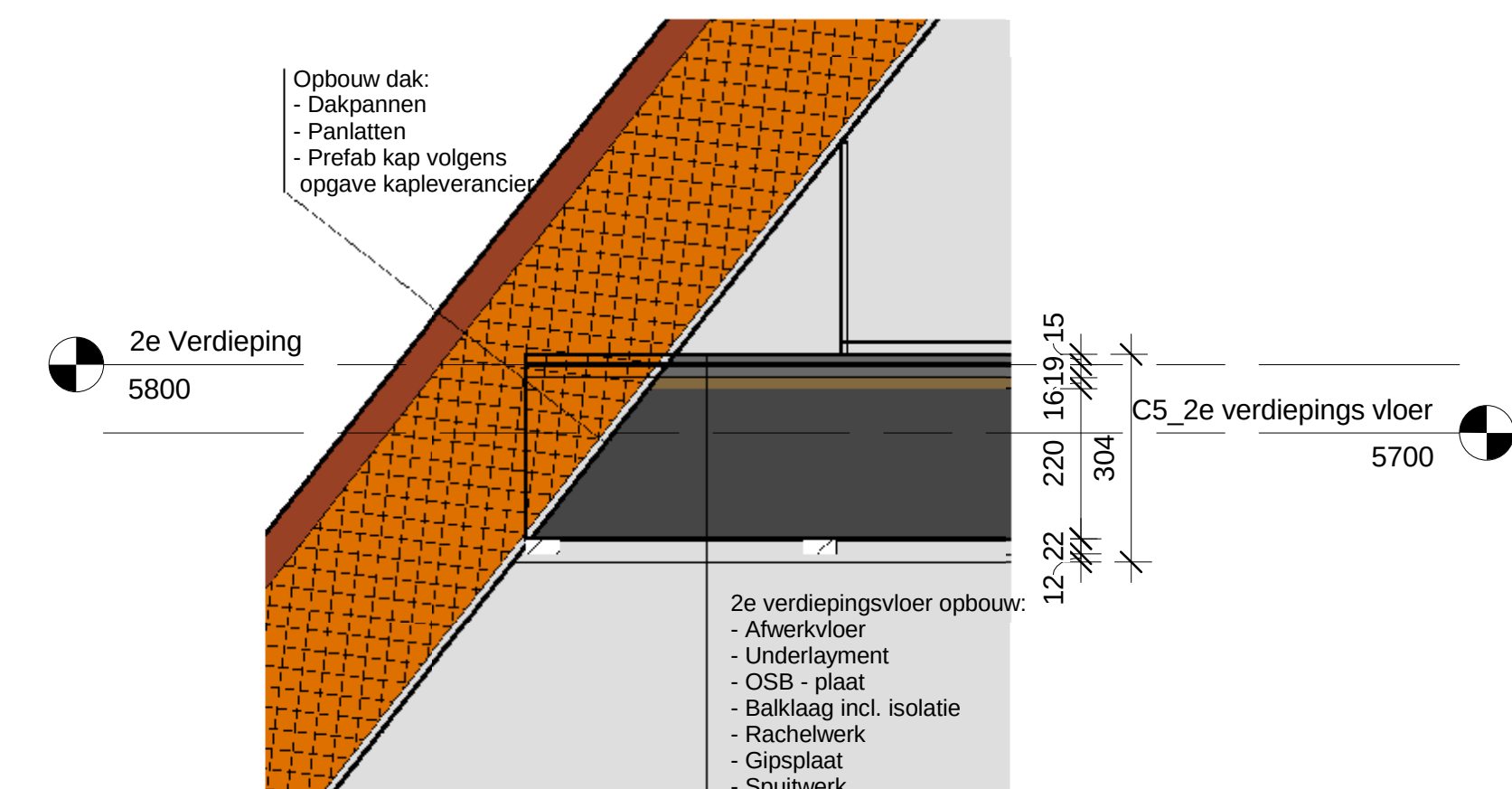
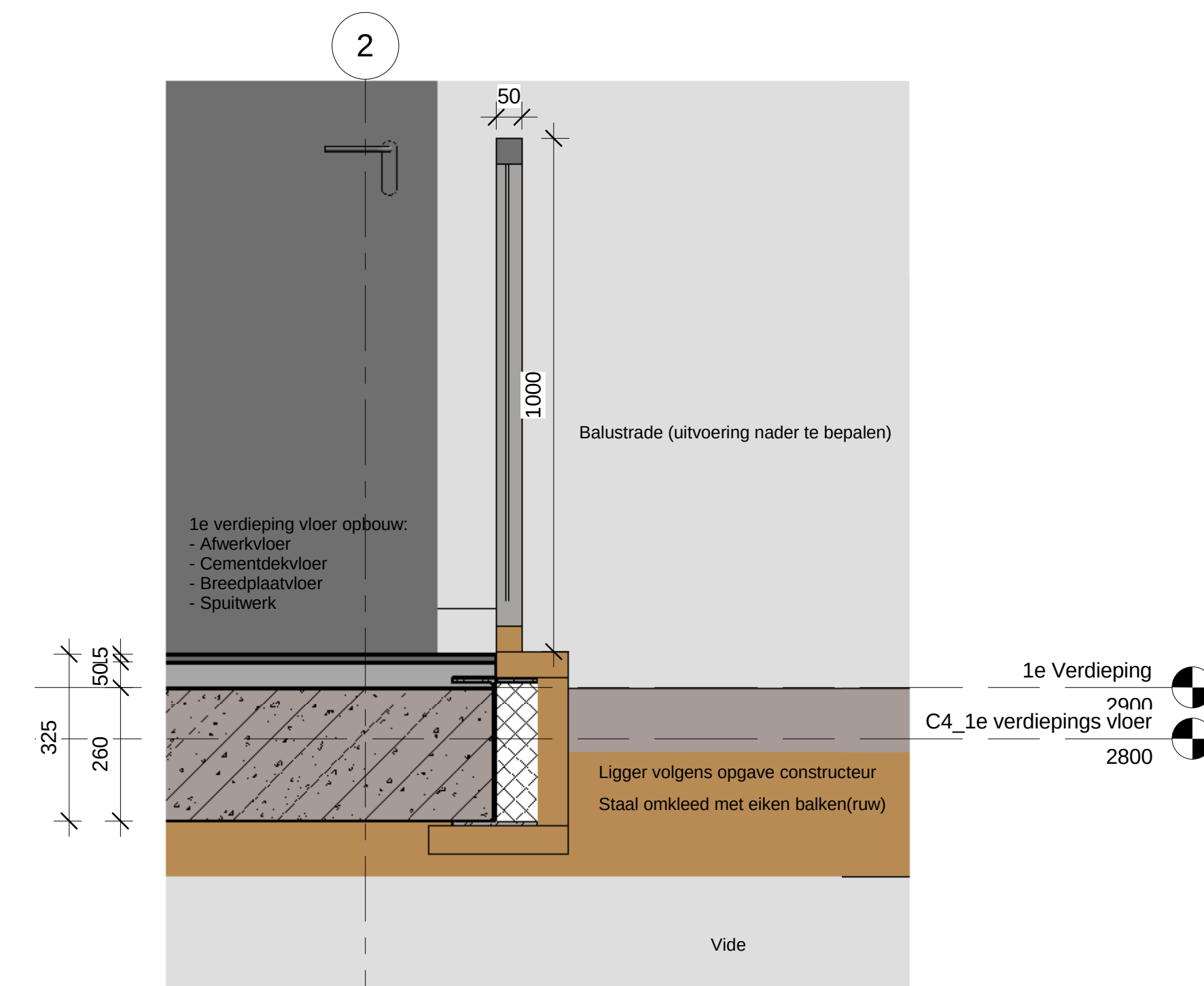
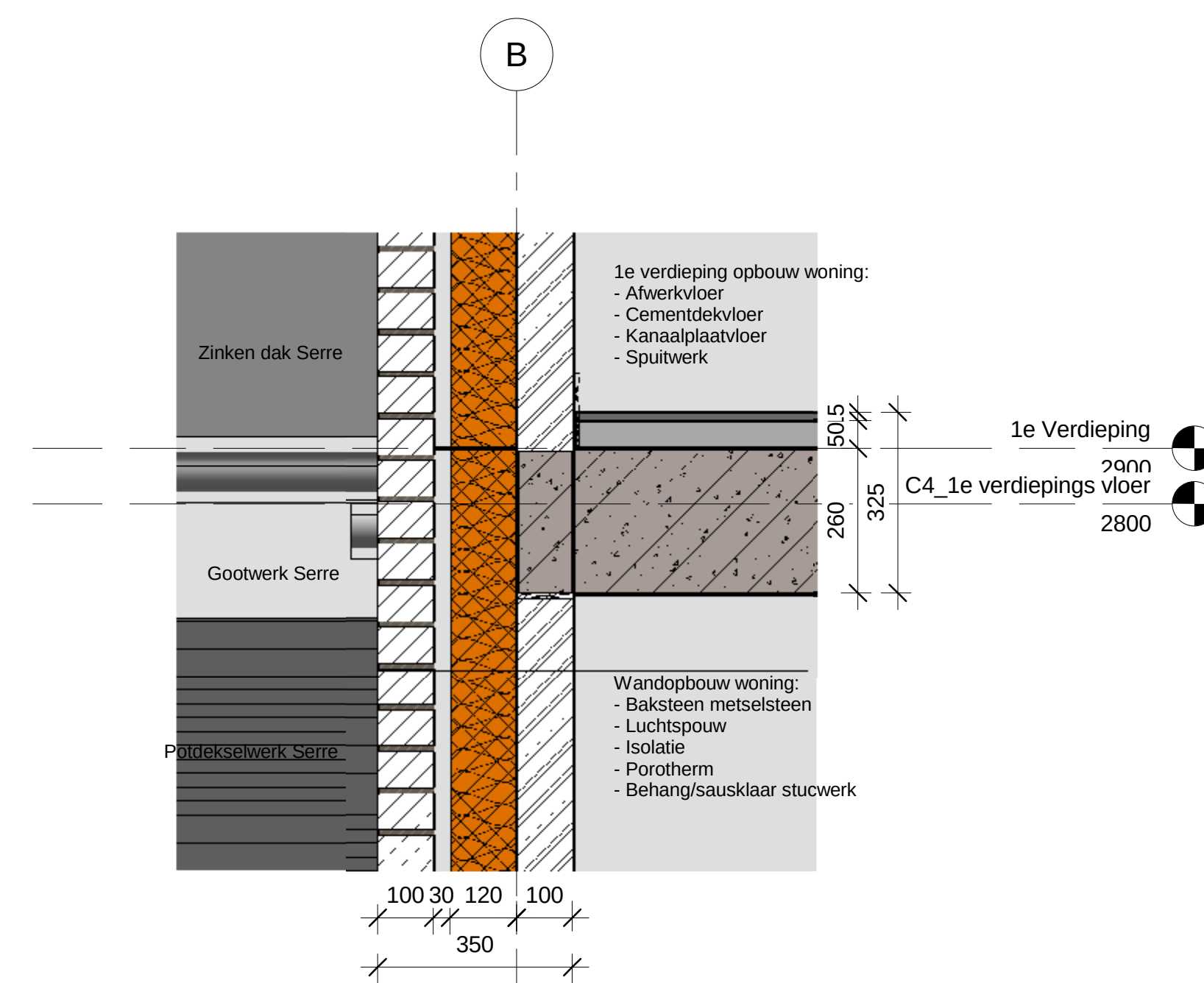
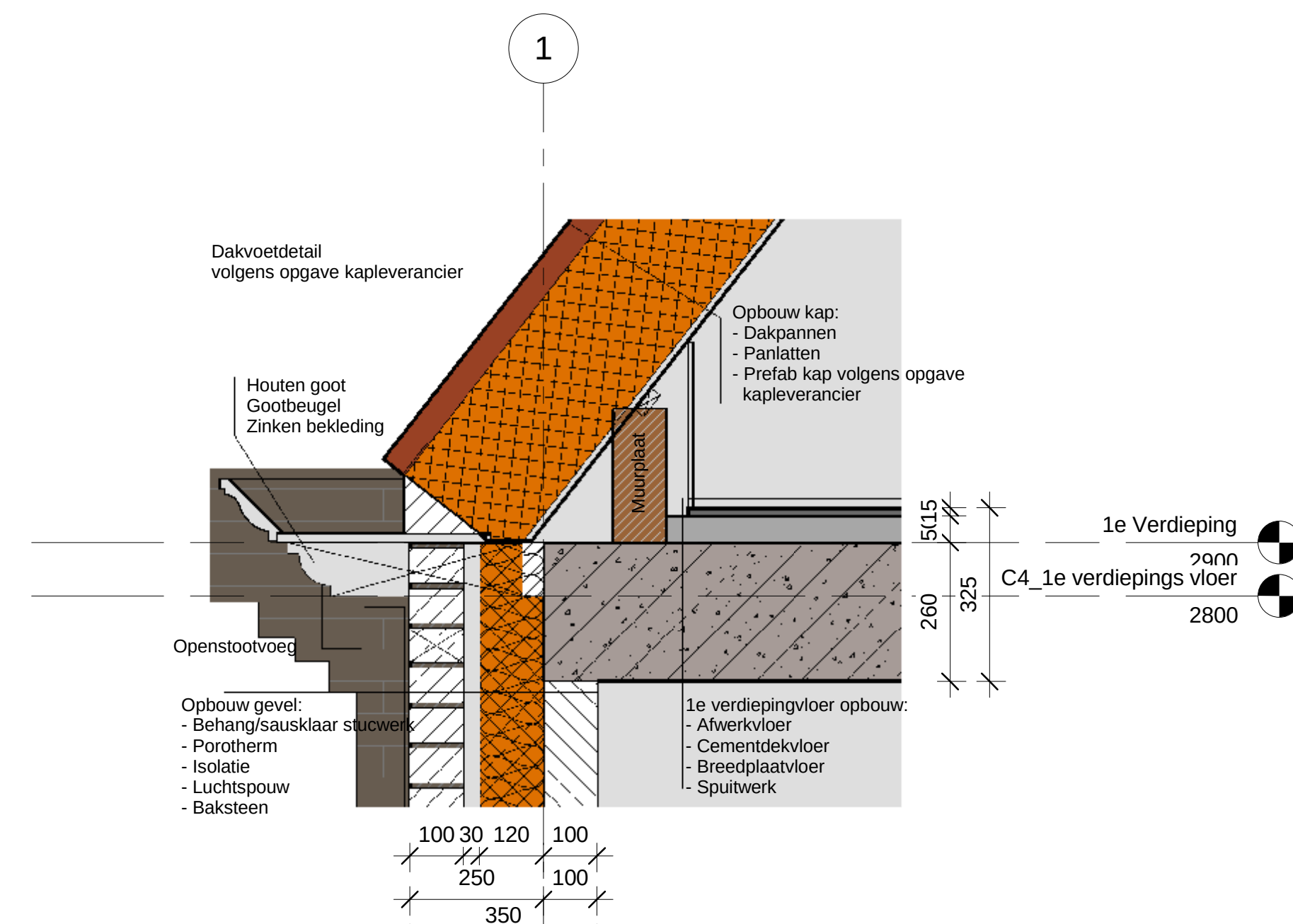
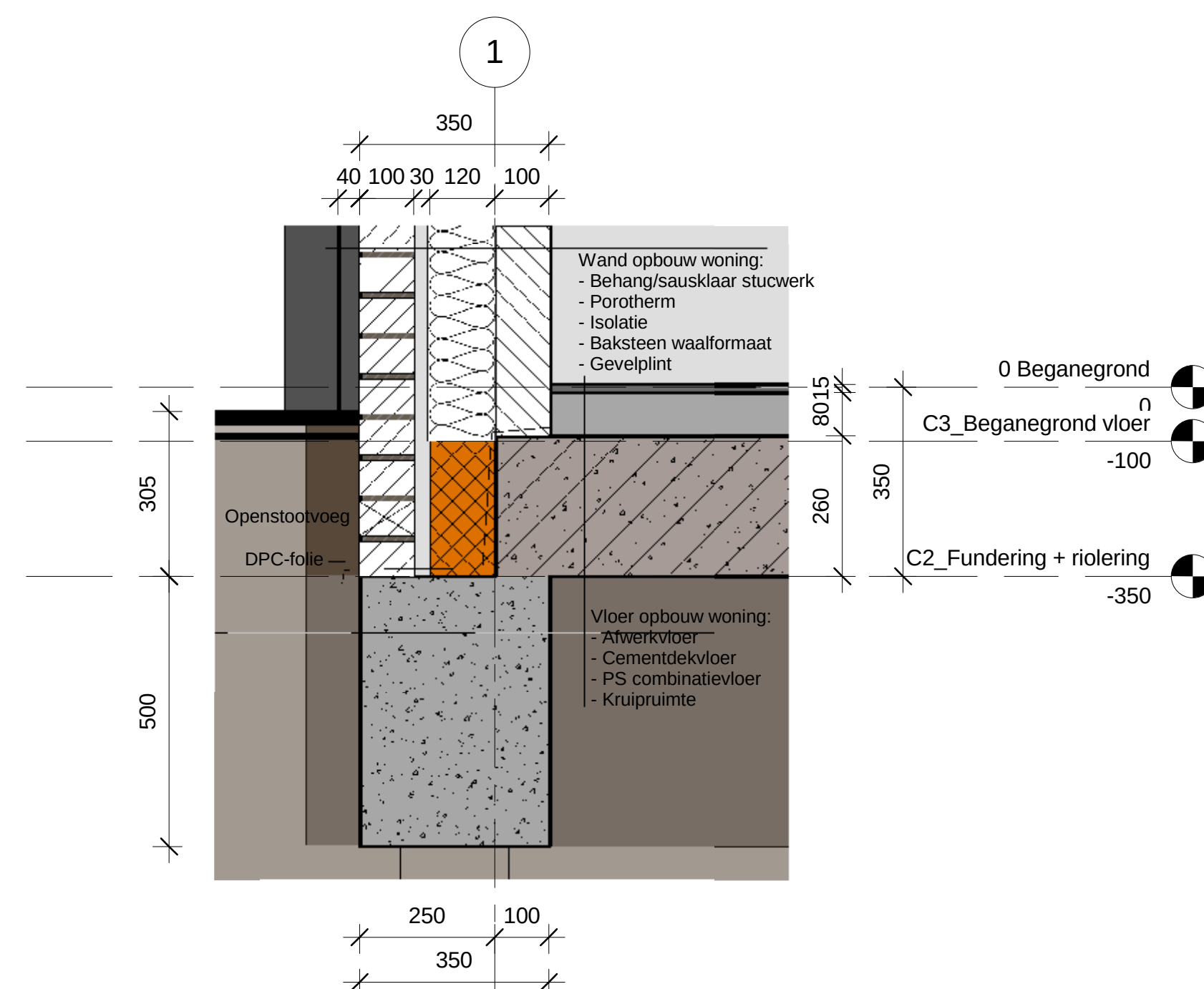
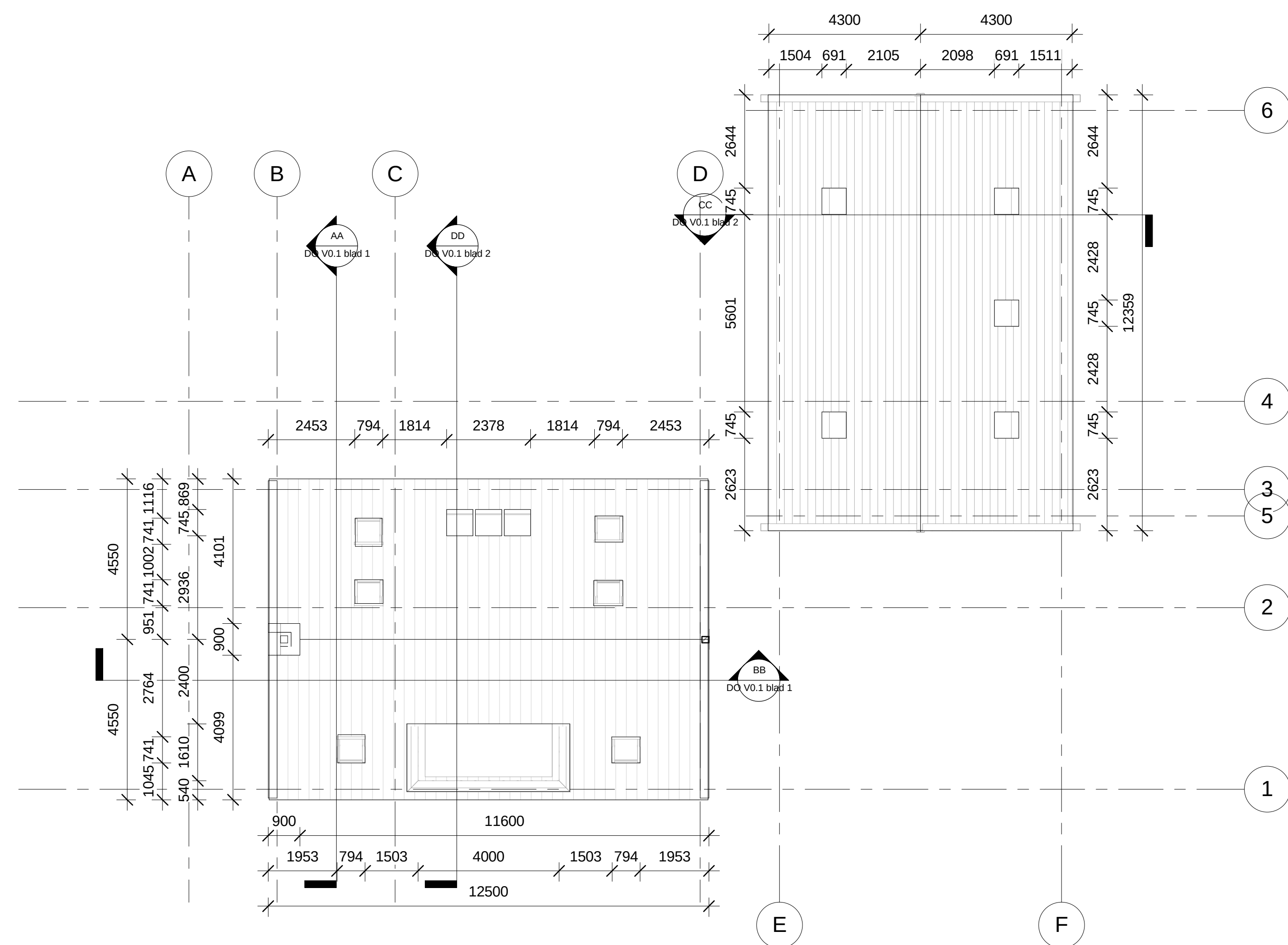
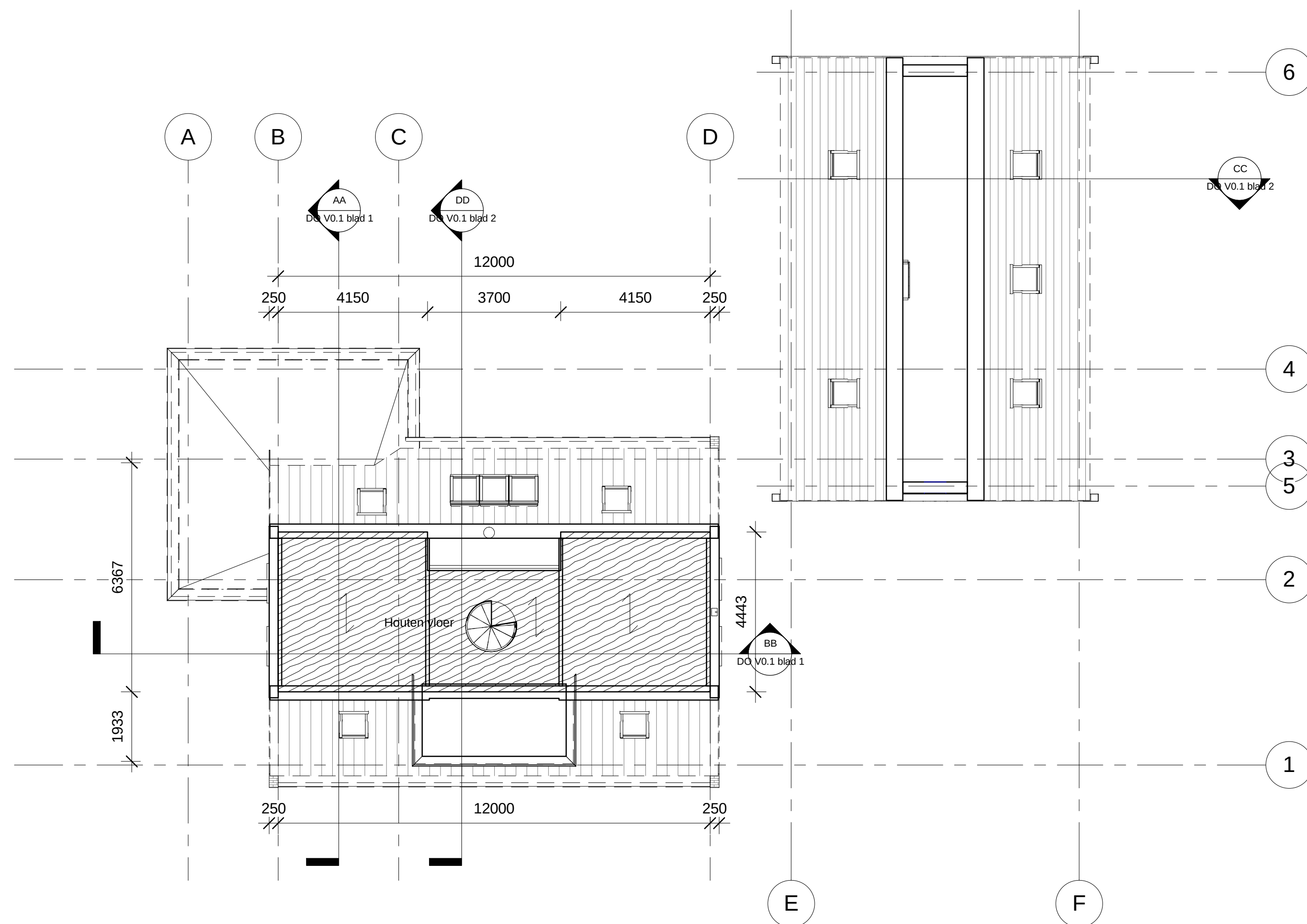
Fam. Lampert
Nieuwbouw woning en
schuur J. Geertsseweg 1
Meliskerke

Bestek tekening

Projectnummer	15-5200
Datum	3-6-2016
Getekend	RL
Gecontroleerd	JM

DO V0.1 blad 2

Schaal	1 : 100
--------	---------



Volume:		
Woning		630m3
Uitbouw achterzijde		80m3
Berging/Schuur		520m3

Materiaal:		
Baksteen	Waalformaat	lichte kleur
Dalbetschikking serie	Zink	zink kleur
Dakpannen woning	Tuile du nord	natuur rood
Kozijsen	Kunststof	wit
Ramen	Kunststof	wilgroen
Deuren	Kunststof	zwart
Gevelbekleding	Hout	

☐ tm	Brandmelder
0540/5758/100/110/125	PVC afvoeren (riolering)
	Ontstoppingsstuk
	Gemeente aansluiting (riolering)

Ventilatie systeem	Gebatselcank (WTW)
* ventilatie toe- en afvoer nader te bepalen door bouwtechnisch adviseur	

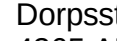
Constructieve onderdelen nader te bepalen door constructeur

RC-waarden	Volgens bouwbesluit
Woning dicht minimaal te voldoen aan:	
Vloer	r= 3,5 m2 KW
Wanden	r= 4,5 m2 KW
Dak	r= 6 m2 KW
* Definitieve RC-waarden worden bepaald a.h.v. EPG berekening.	

Schuur n.v.t.	
Overspannings richting	

Eisen trap conform bouwbesluit 2015	
Minimium breedte van de trap	Eis (Situatie):
Minimium vrije hoogte boven de trap	0,7 m 0,75 m
Minimium aanreeds	1,9 m 2,6 m
Maximum optrede	0,13 m 0,223 m
Minimium hoogte leuning	0,22 m 0,171 m
	0,8 m

[illegible]

 **Bouwbedrijf
MELISKERKE B.V.**

Dorpsstraat 6
4365 AM Meliskerke

0118-56 17 10
www.bouwbedrijfmeliskerke.nl

Fam. Lampert Nieuwbouw woning en schuur J. Geertsseweg 1 Meliskerke	
Bestek tekening	
Projectnummer	15-5200
Datum	3-6-2016
Getekend	R.L.
Gecontroleerd	J.M.
DO V0.1 blad 3	
Schaal	As indicated

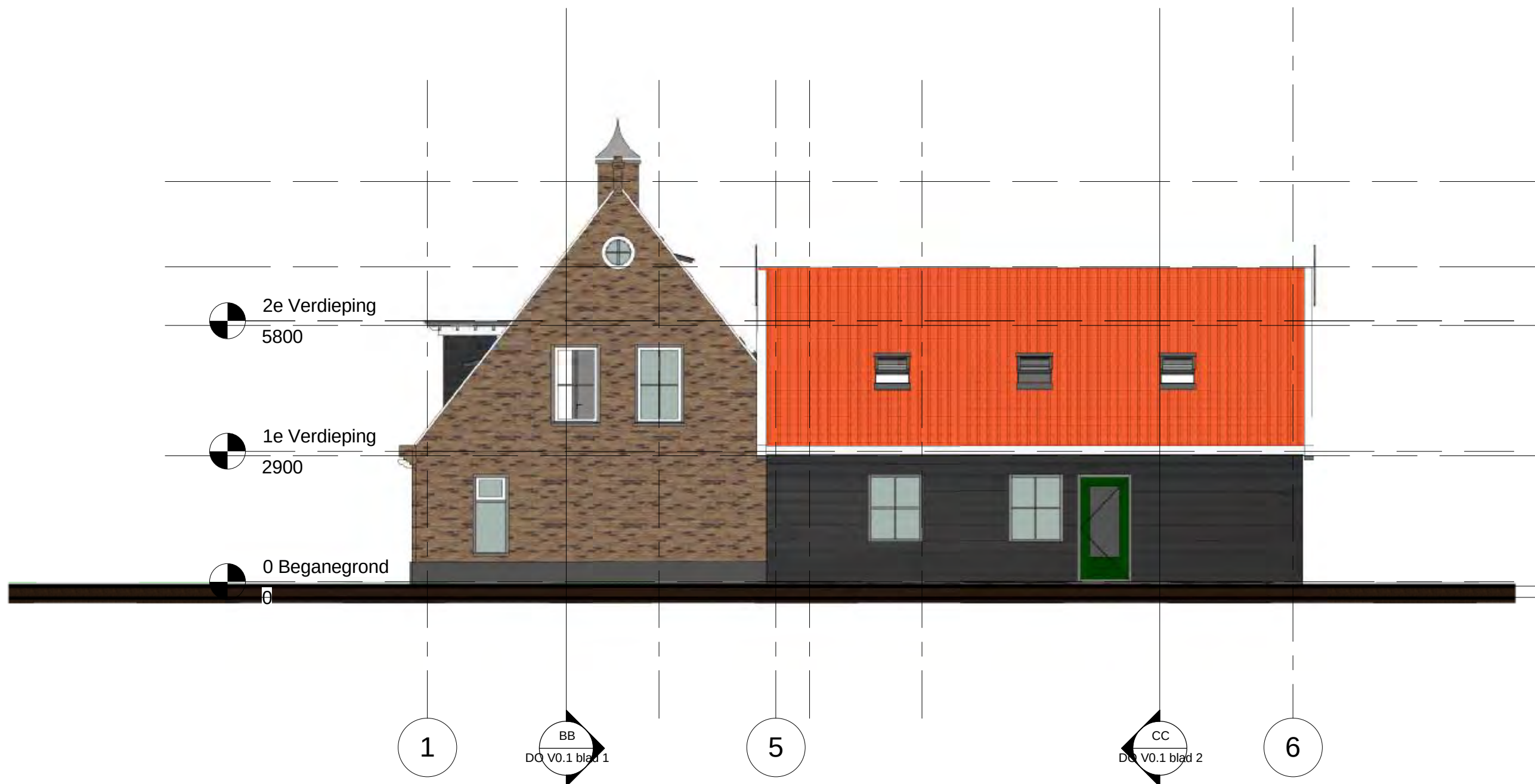


Nieuwbouw woning+schuur, Fam. Lampert
 Jan Geertsesweg 1, Meliskerke
 Bestektekening
 Datum: 14-6-2016



Bouwbedrijf
MELISKERKE B.V.

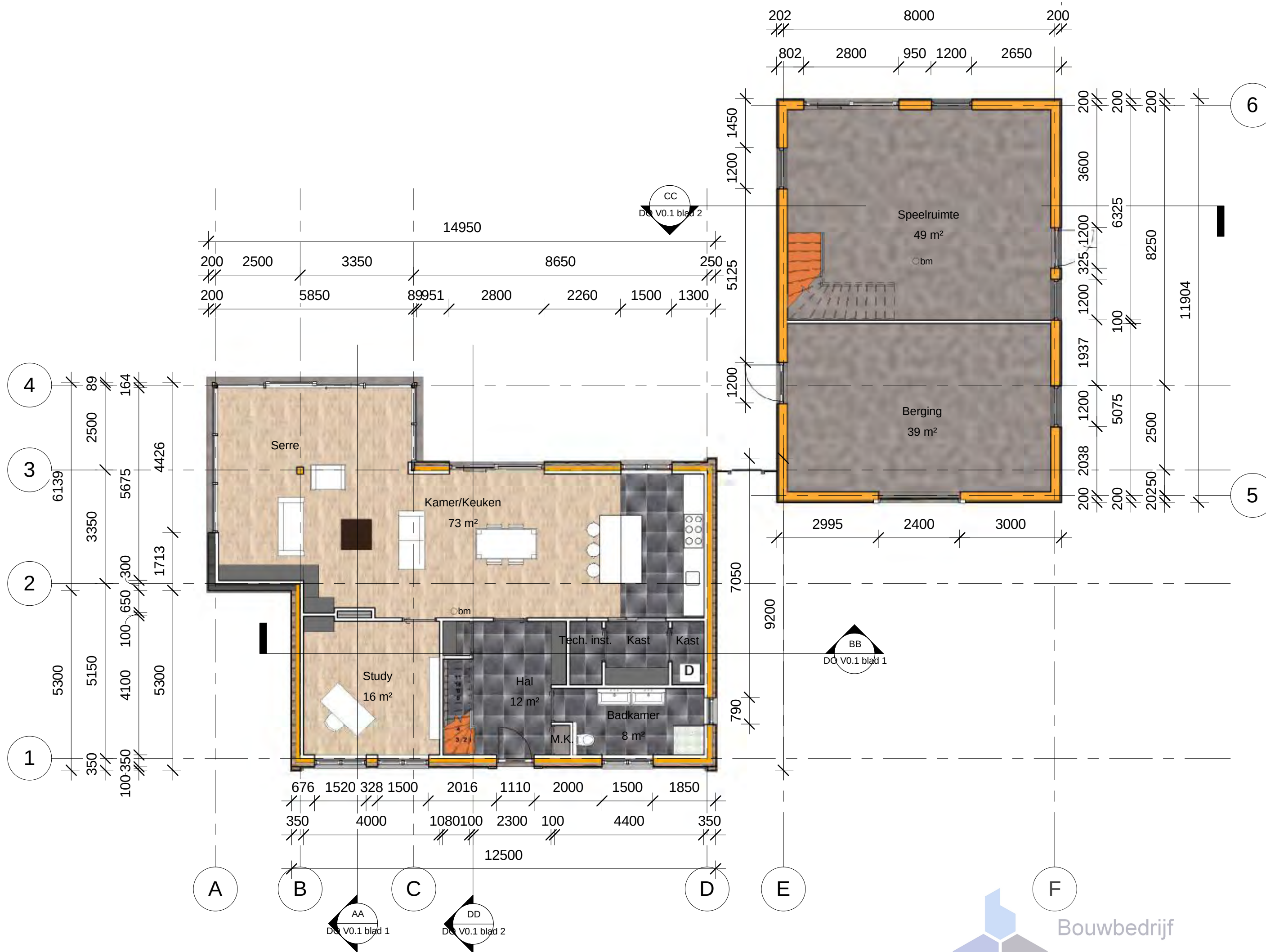




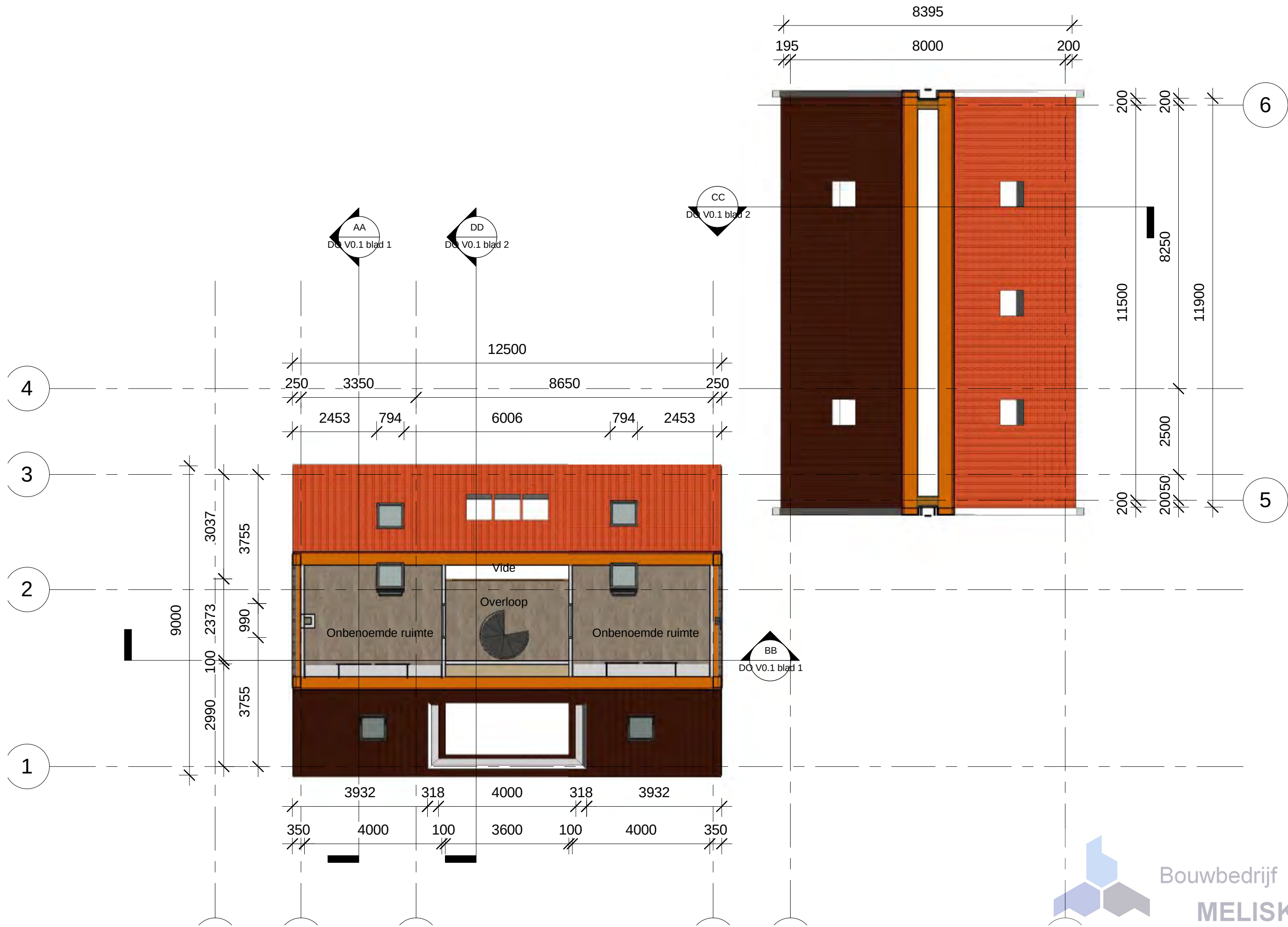


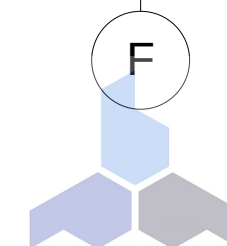
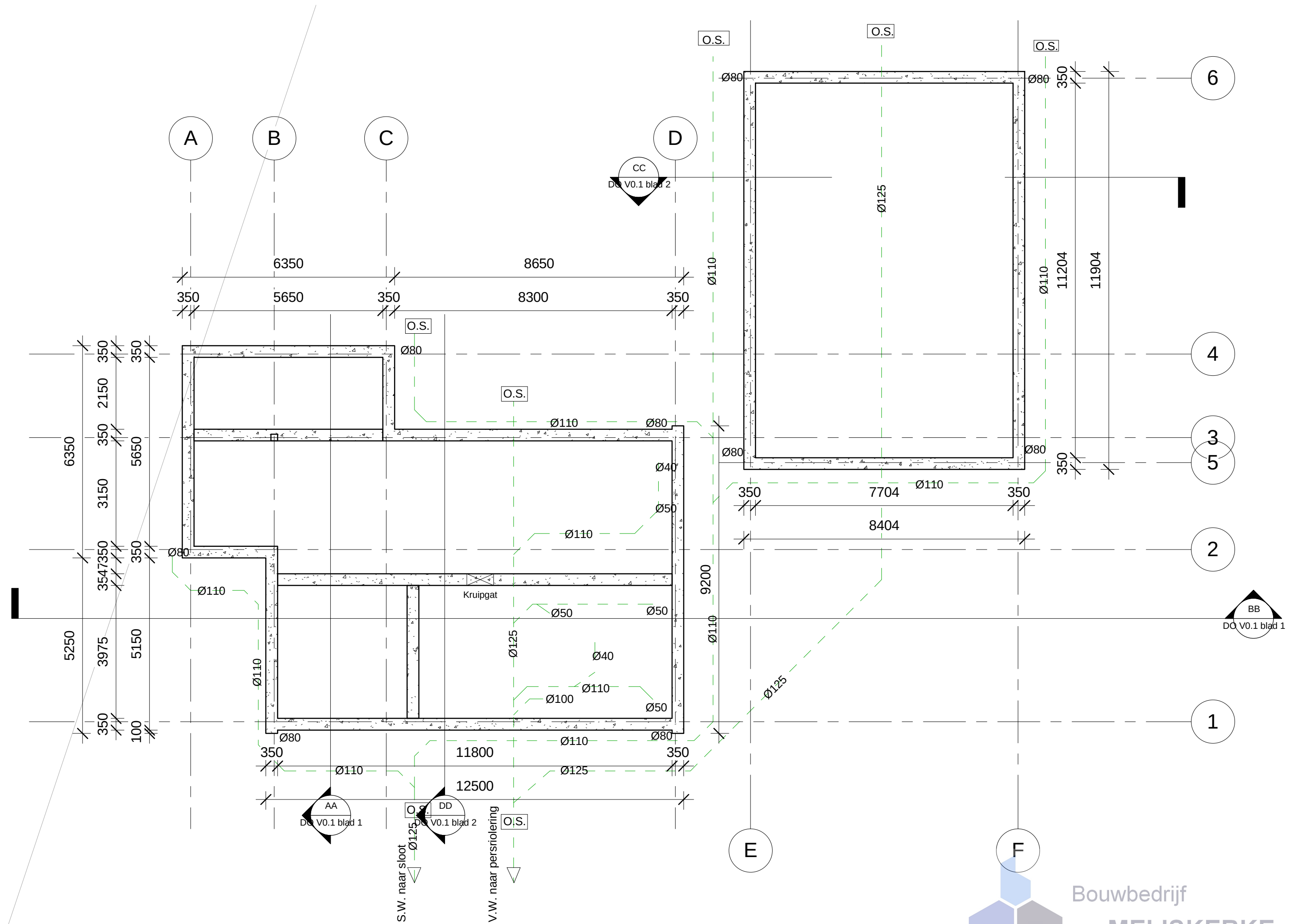
Bouwbedrijf

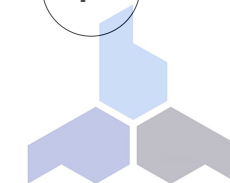
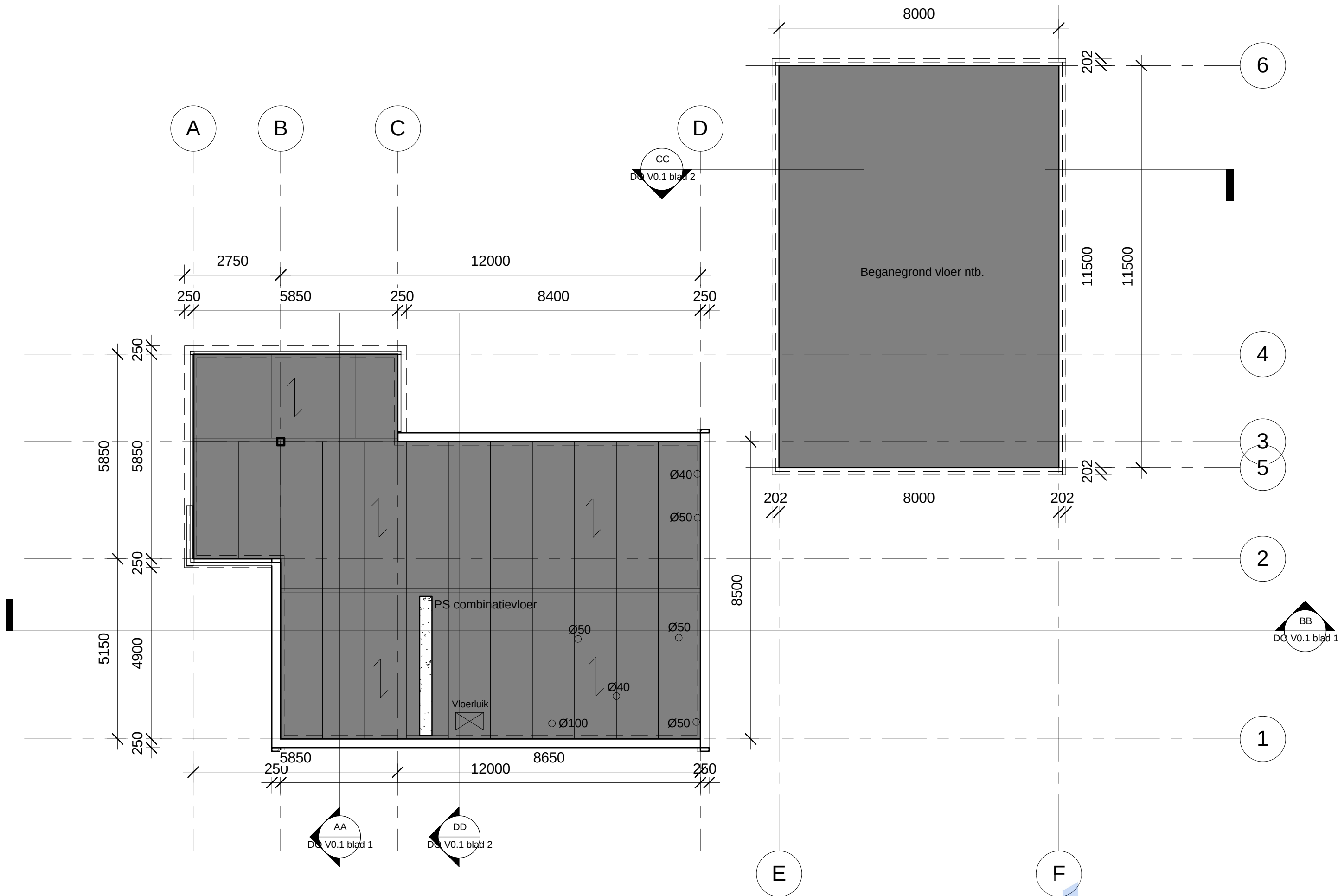
MELISKERKE B.V.

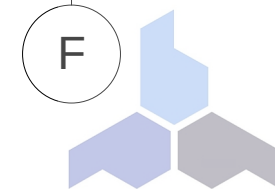
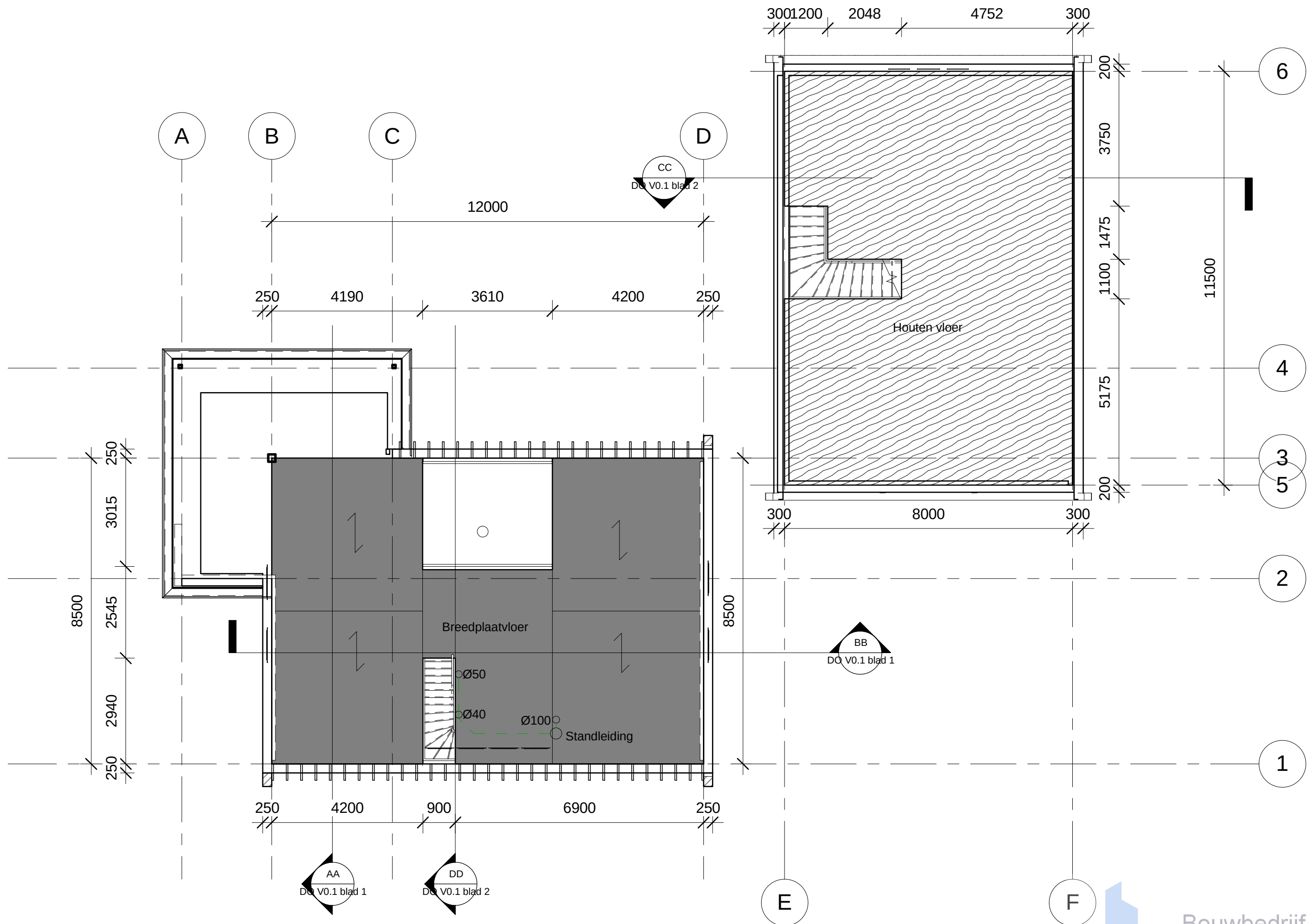






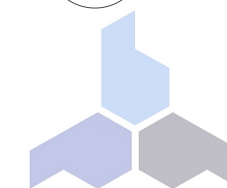
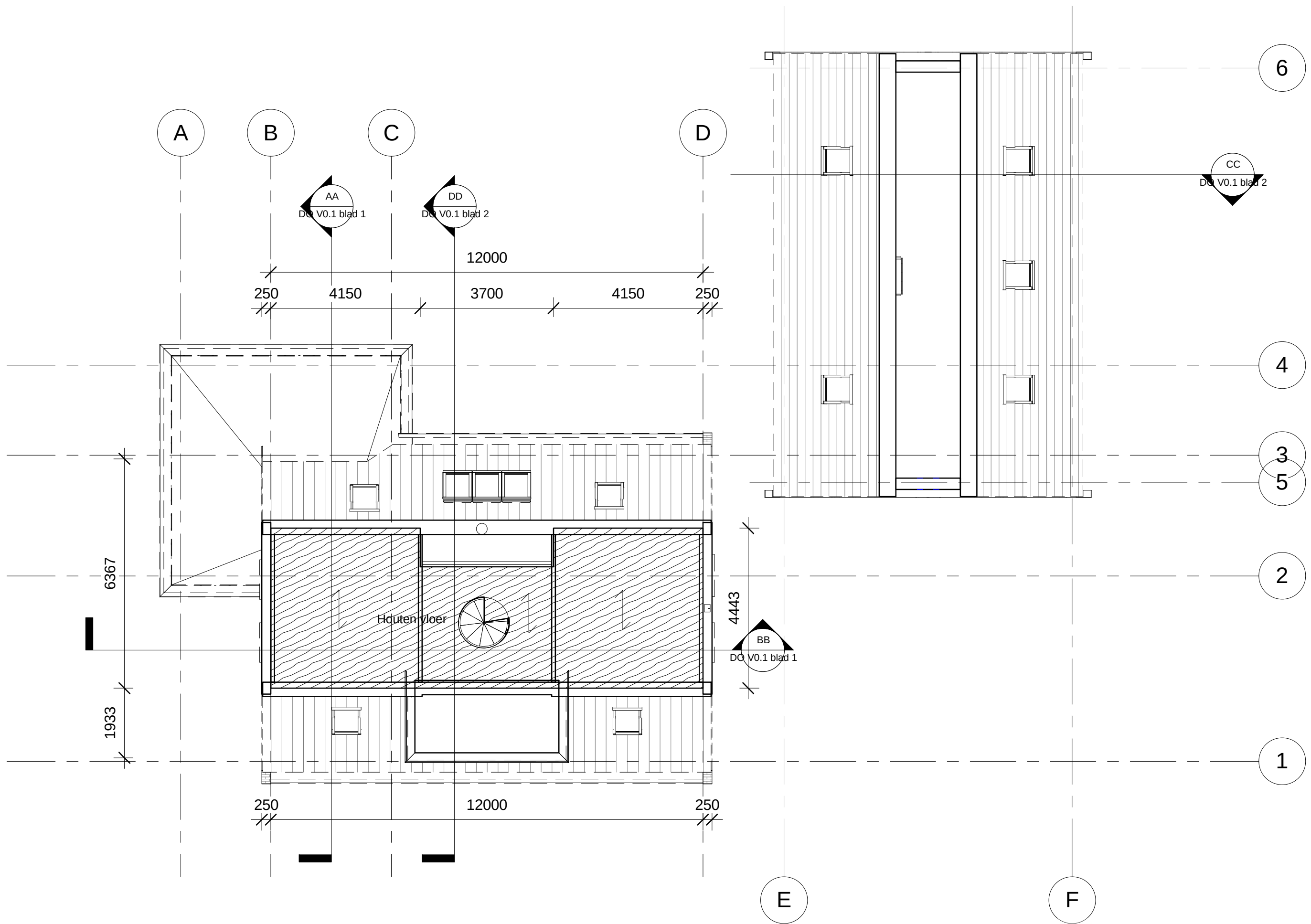






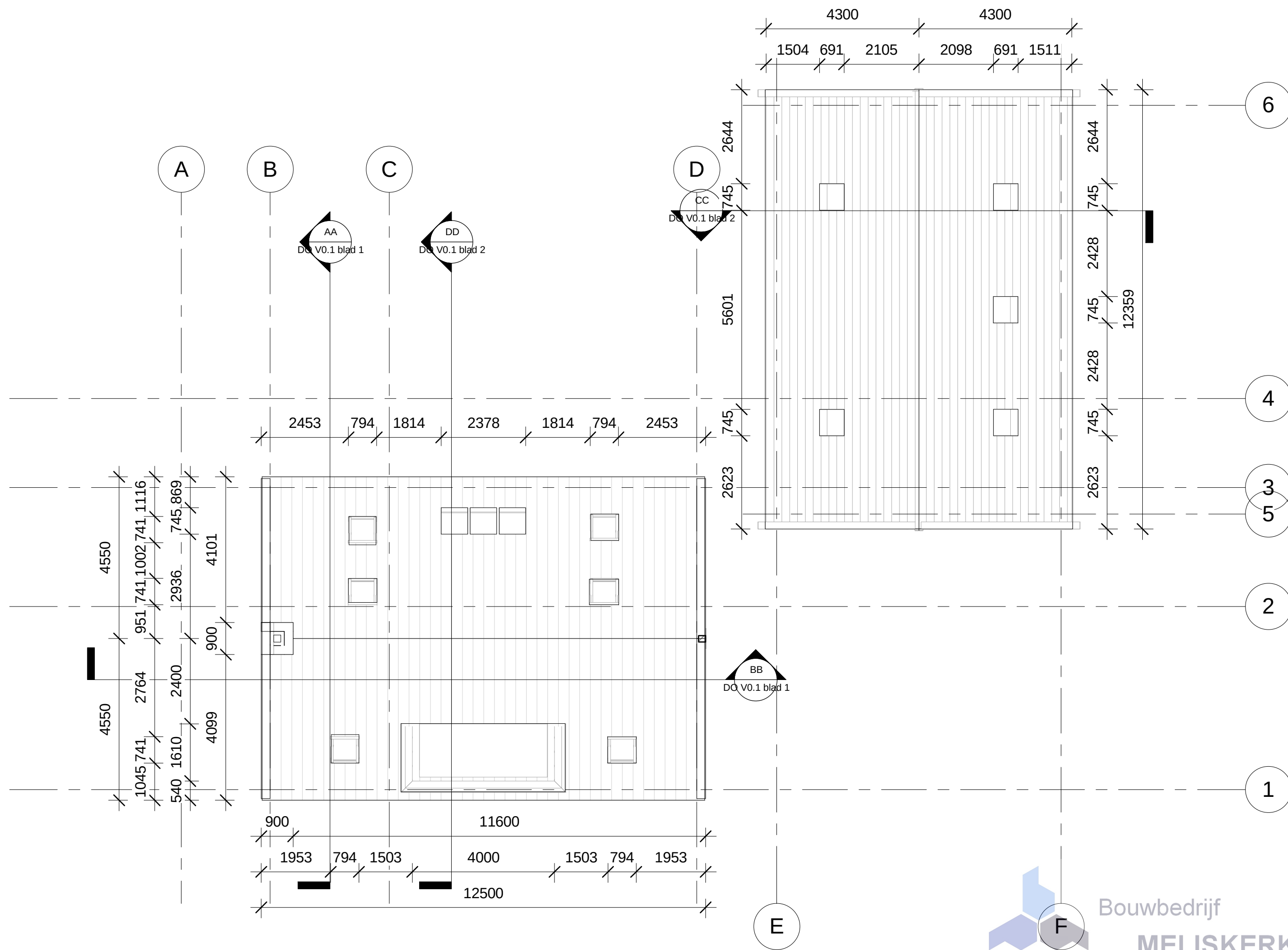
Bouwbedrijf

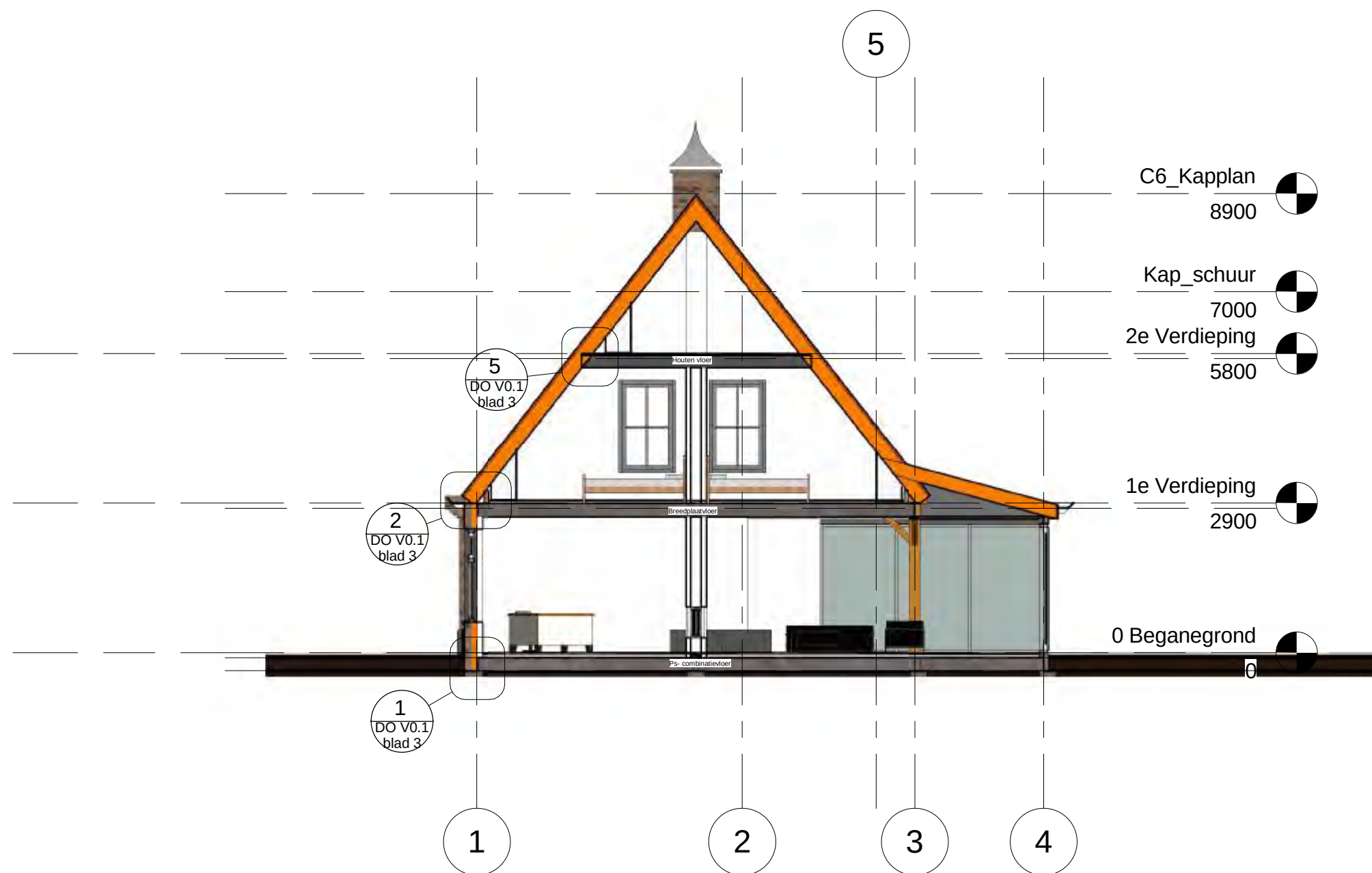
MELISKERKE B.V.

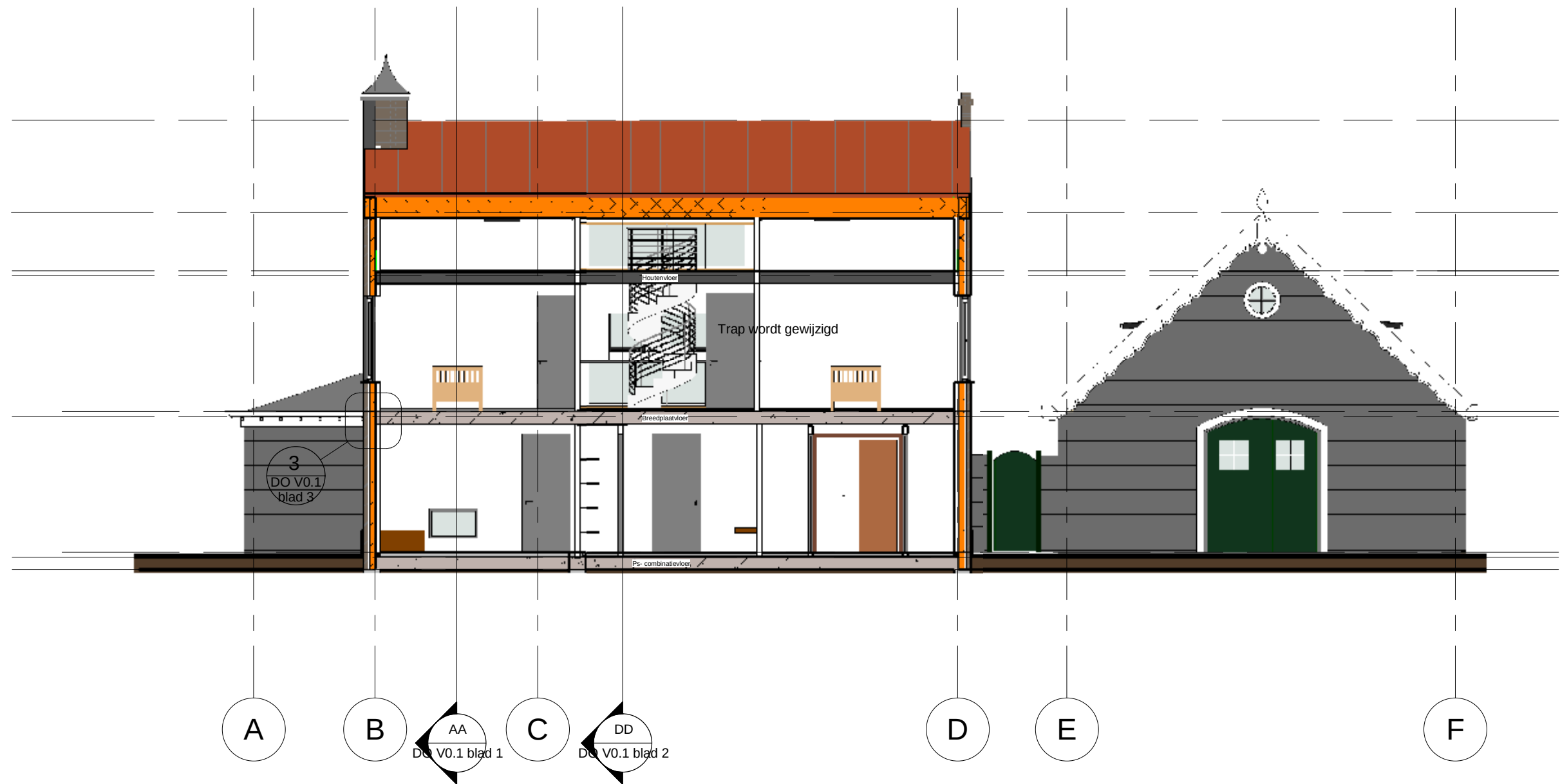


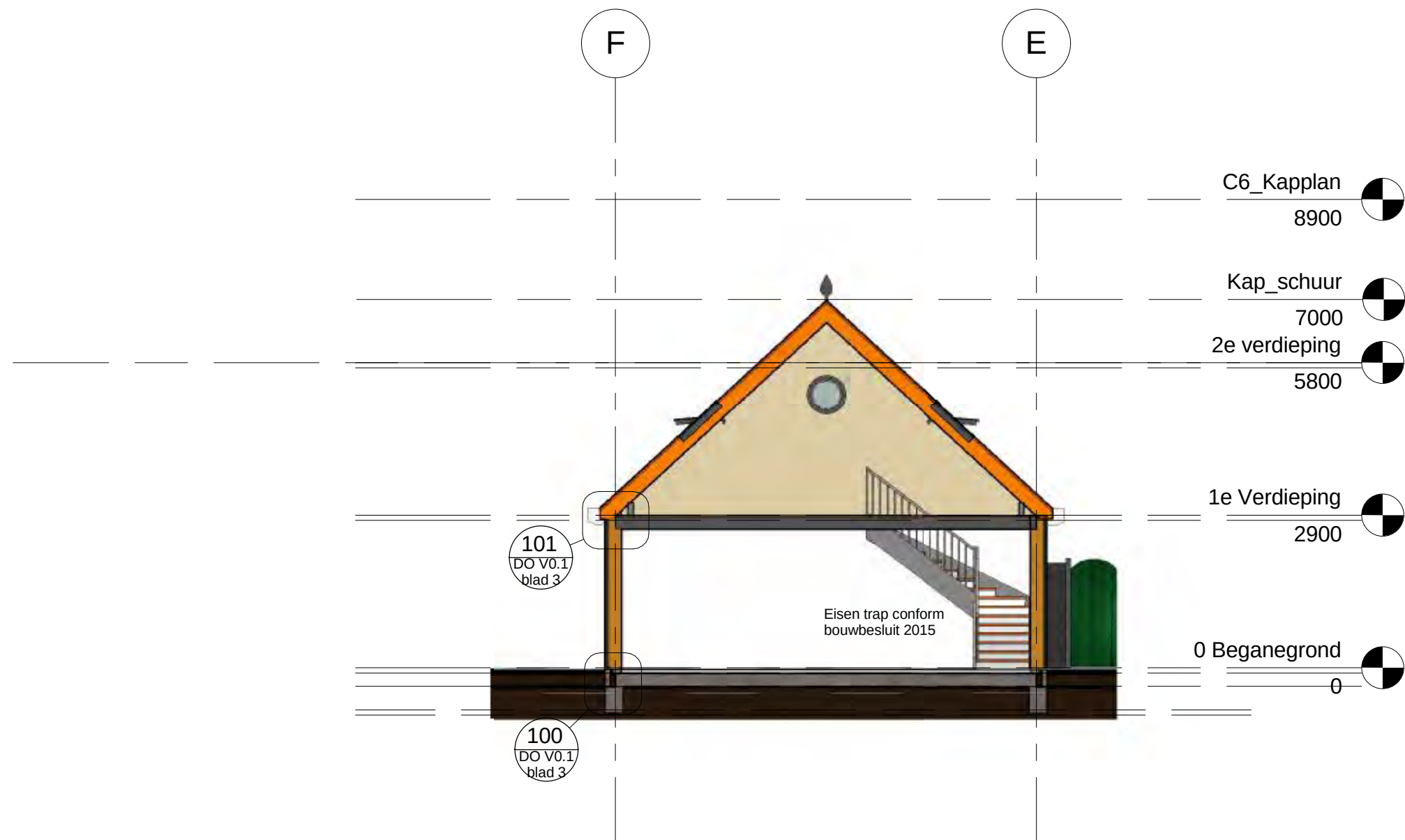
Bouwbedrijf

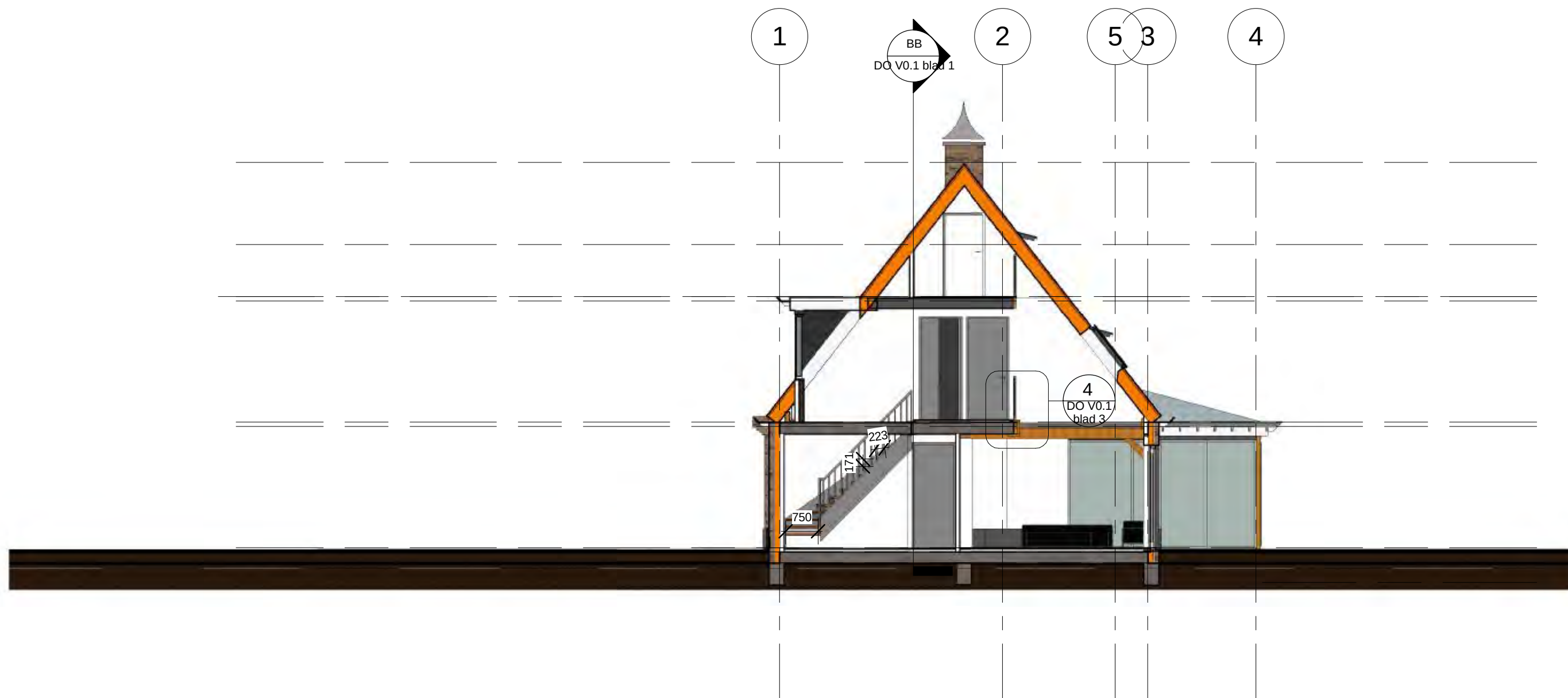
MELISKERKE B.V.

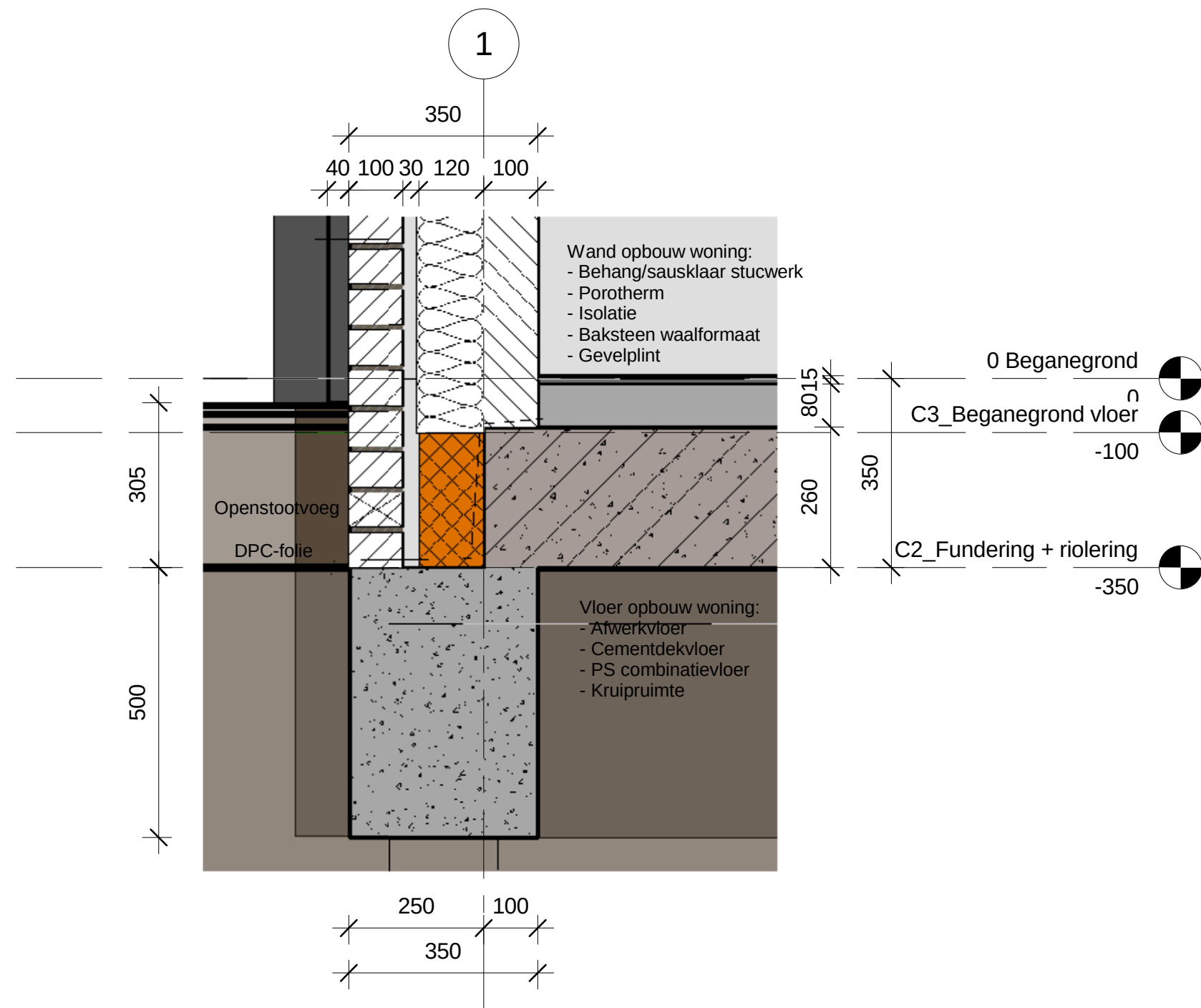






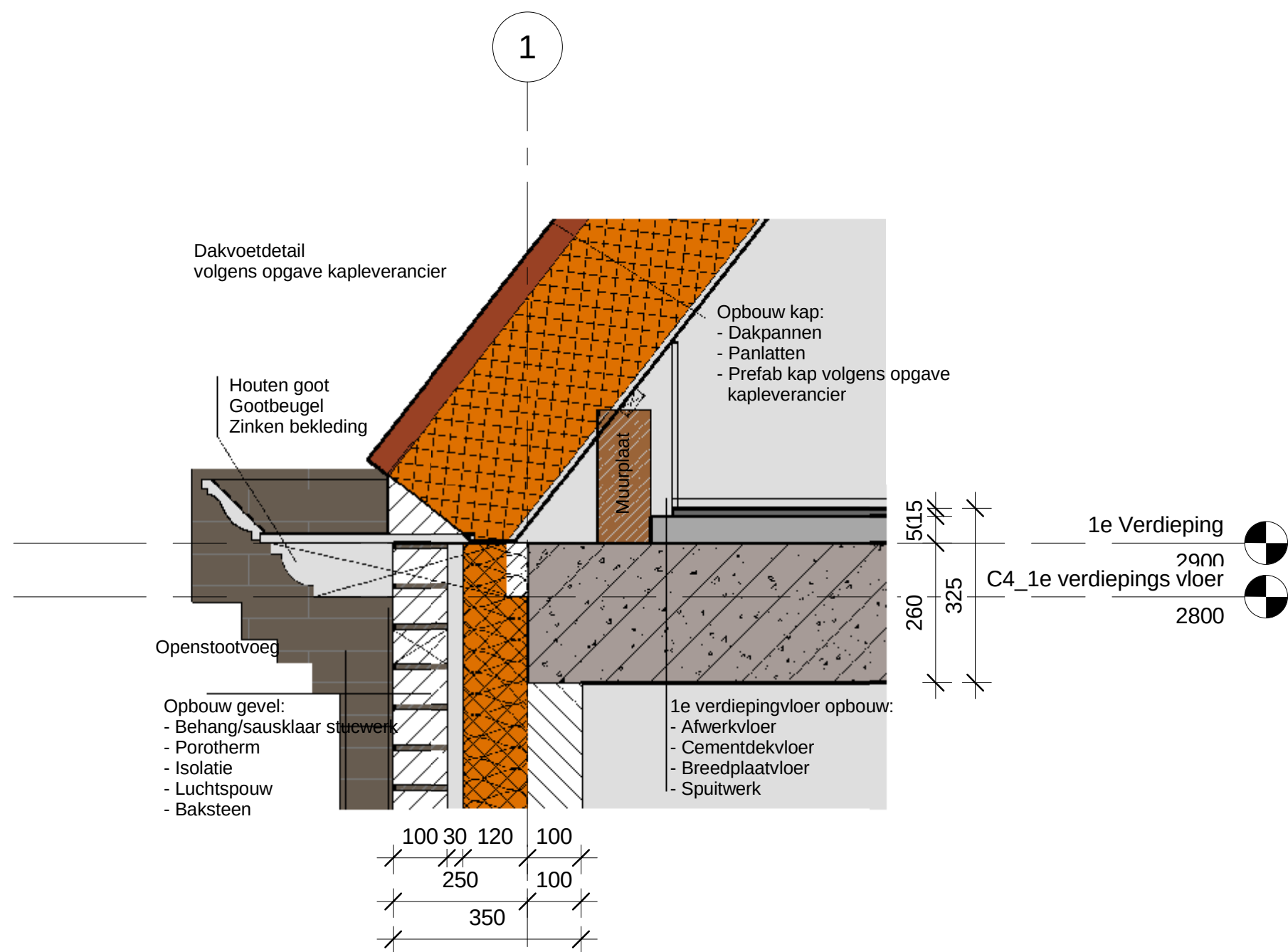


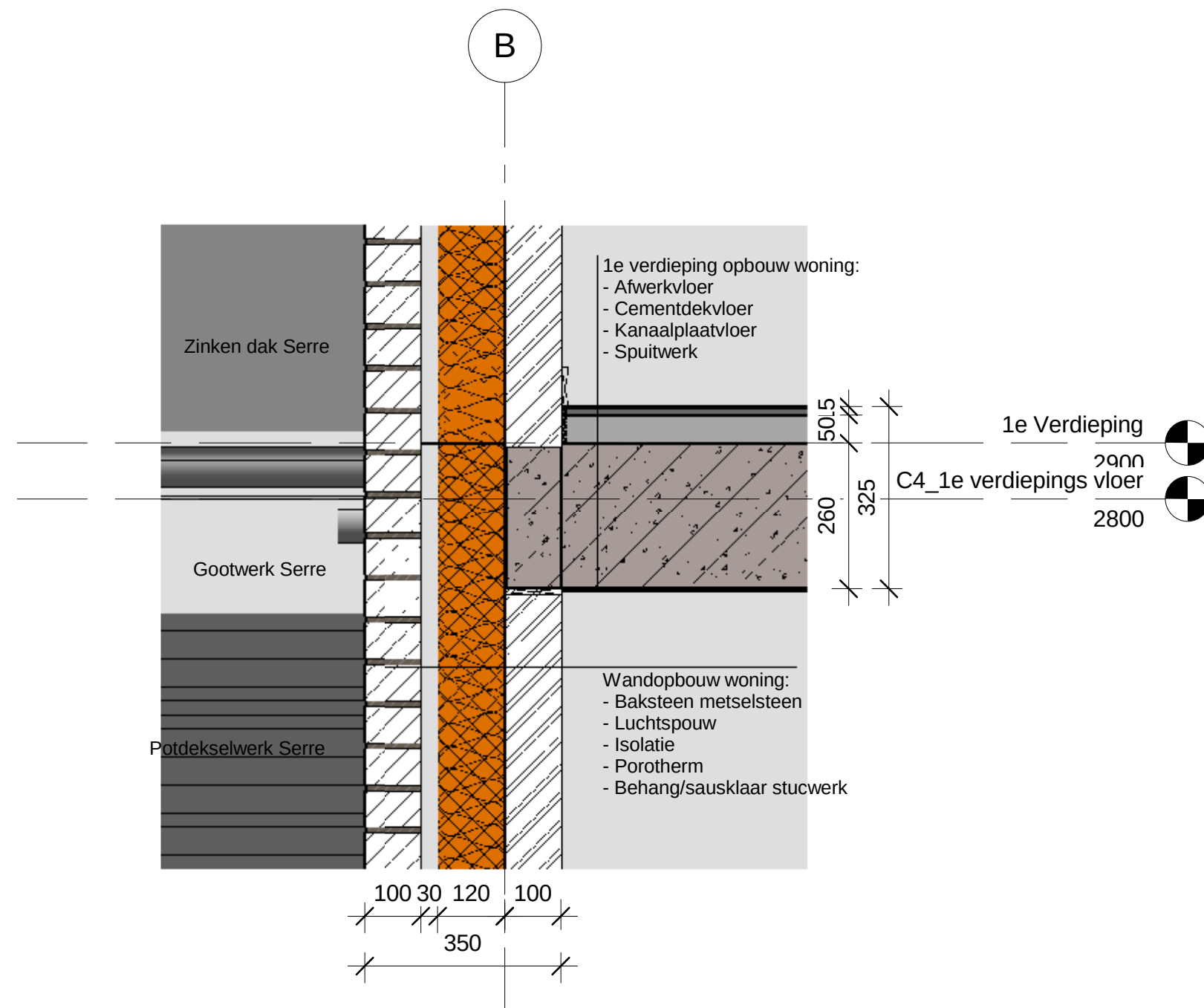




Bouwbedrijf

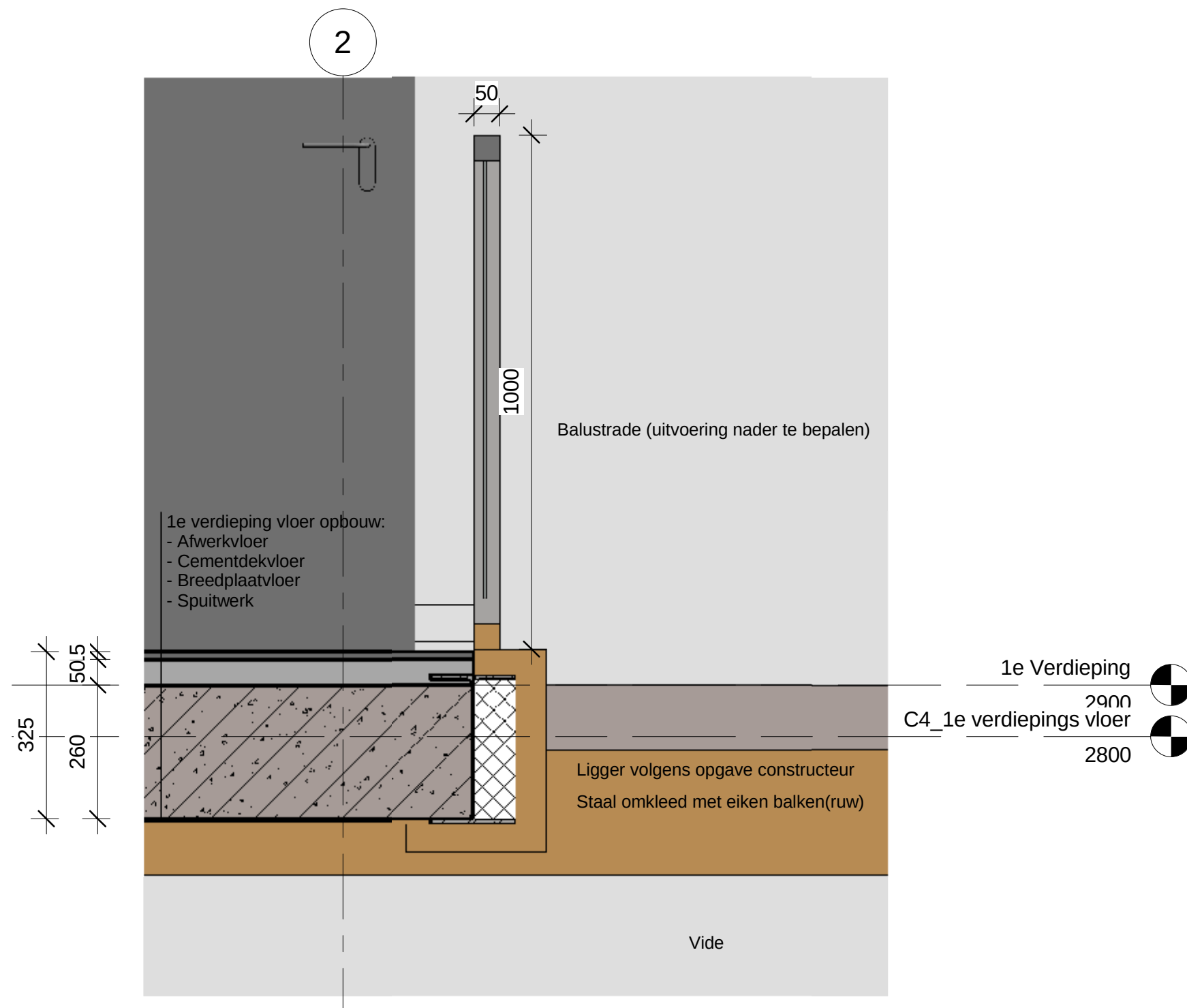
MELISKERKE B.V.

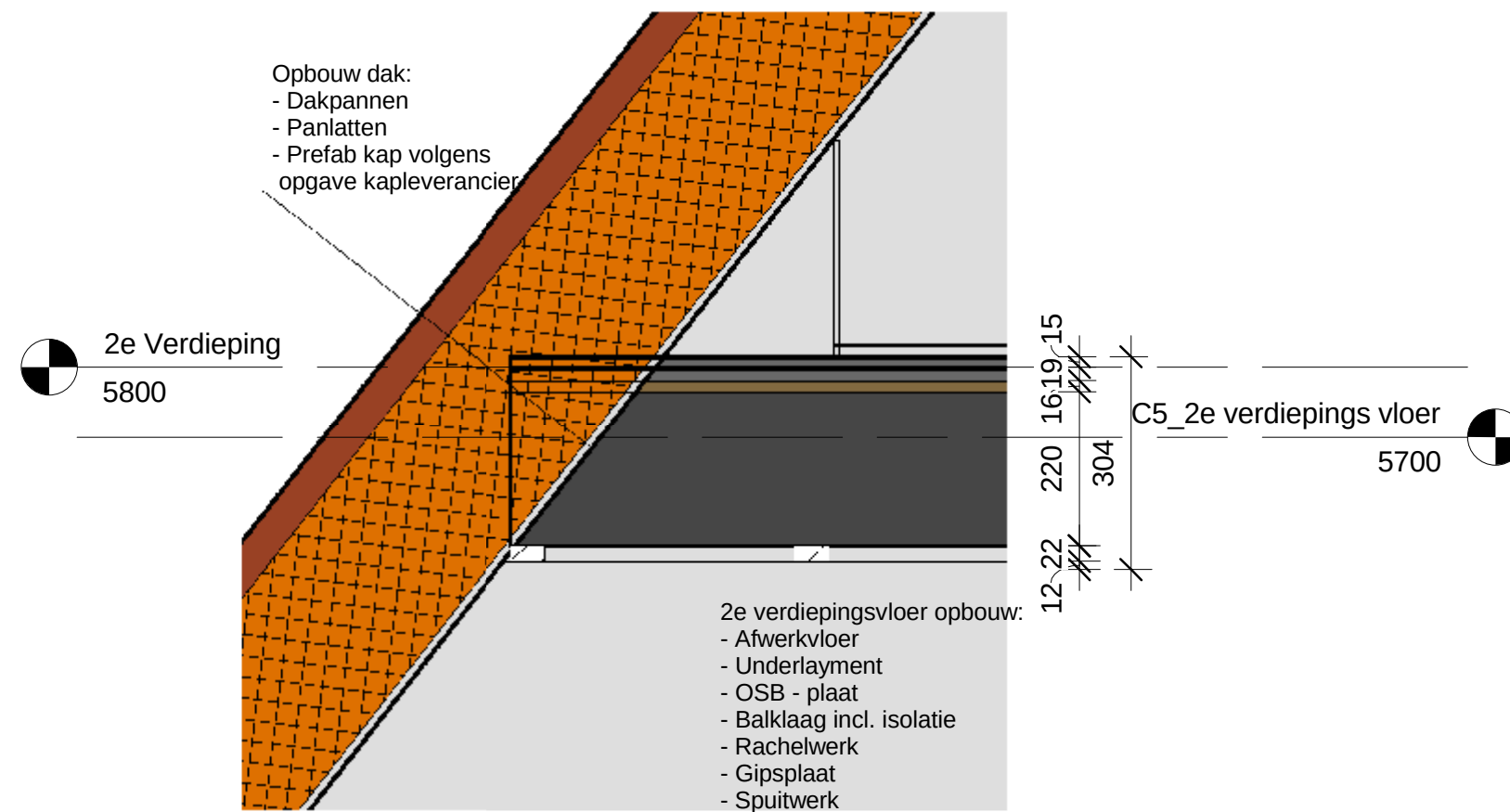


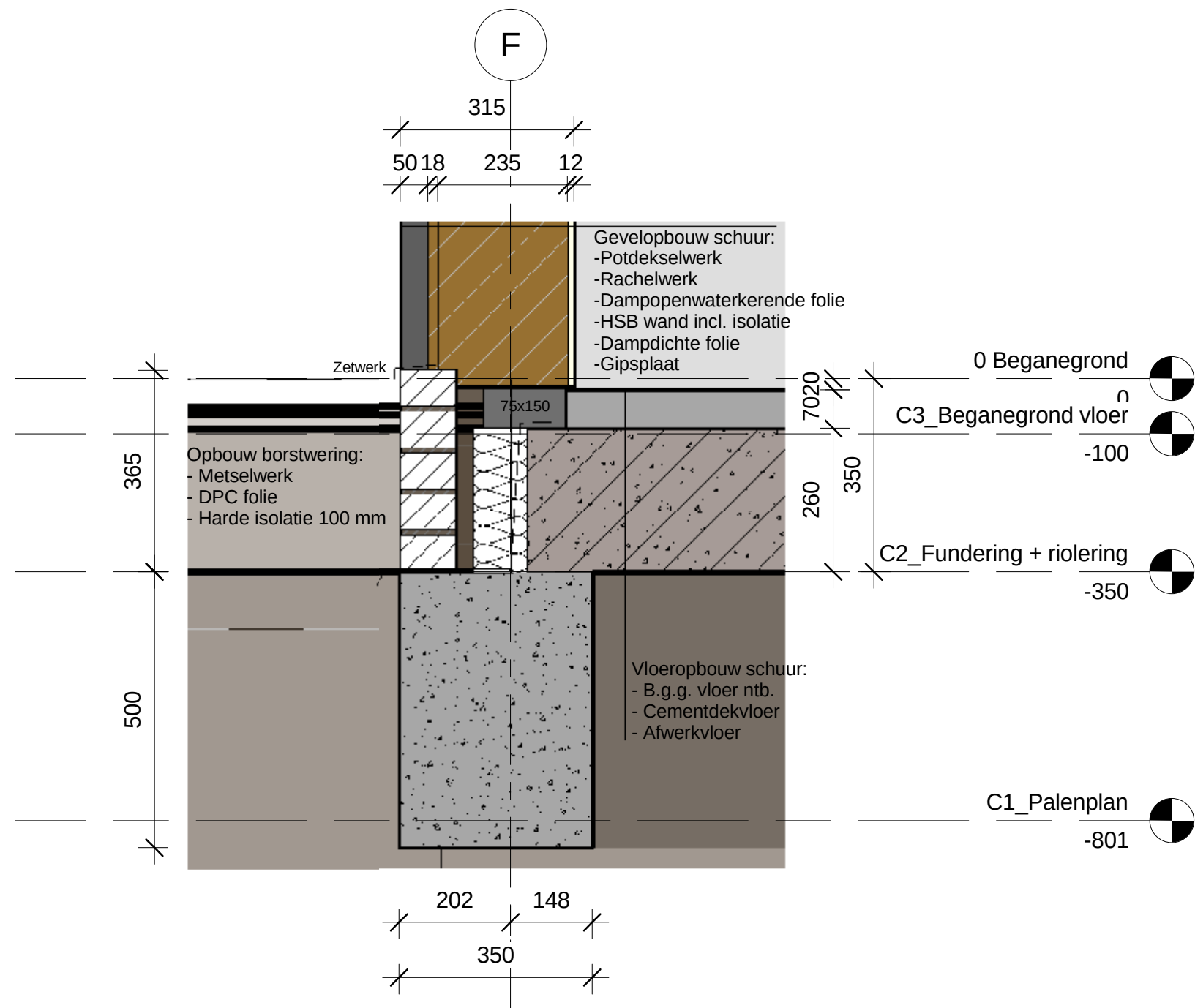


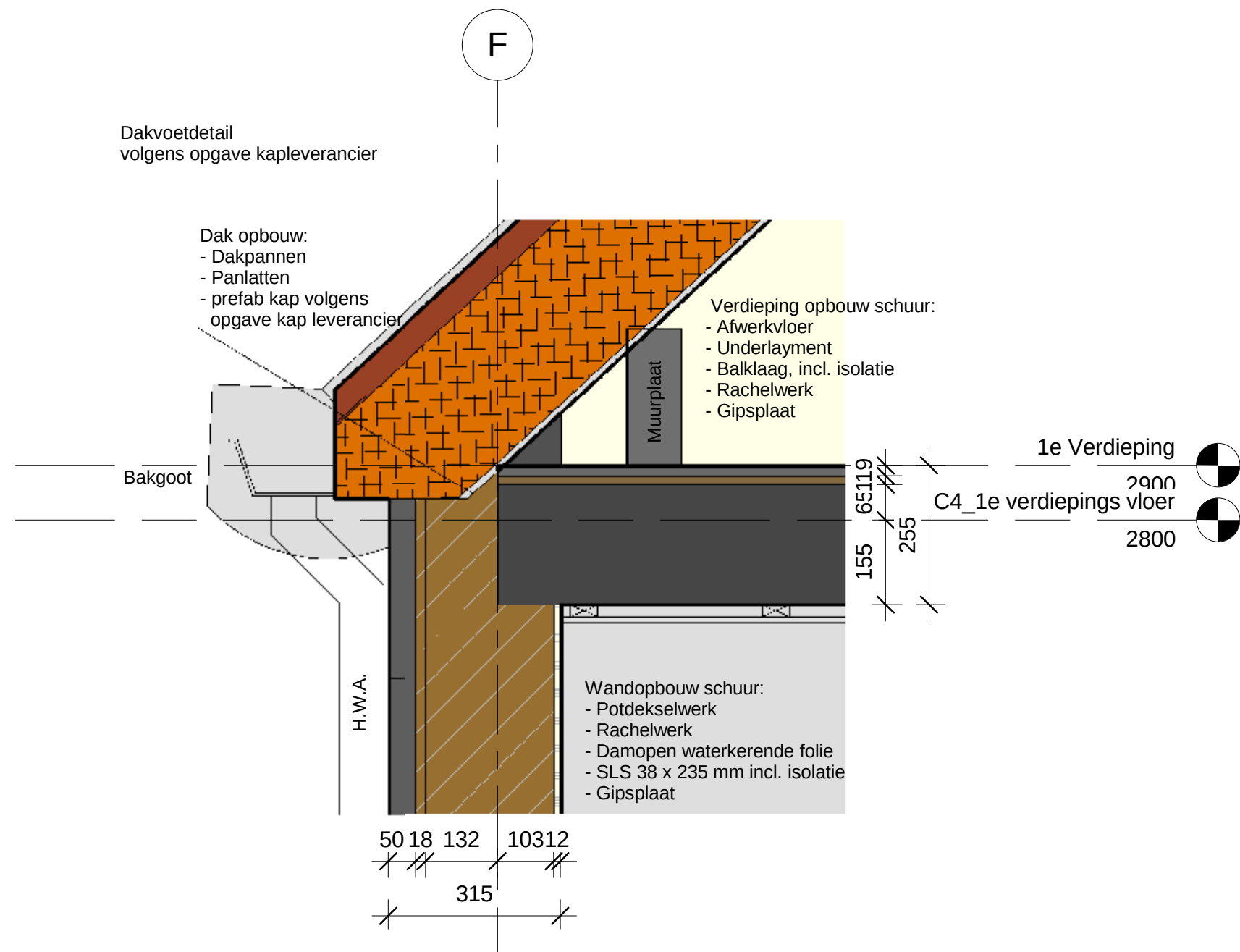
Bouwbedrijf

MELISKERKE B.V.



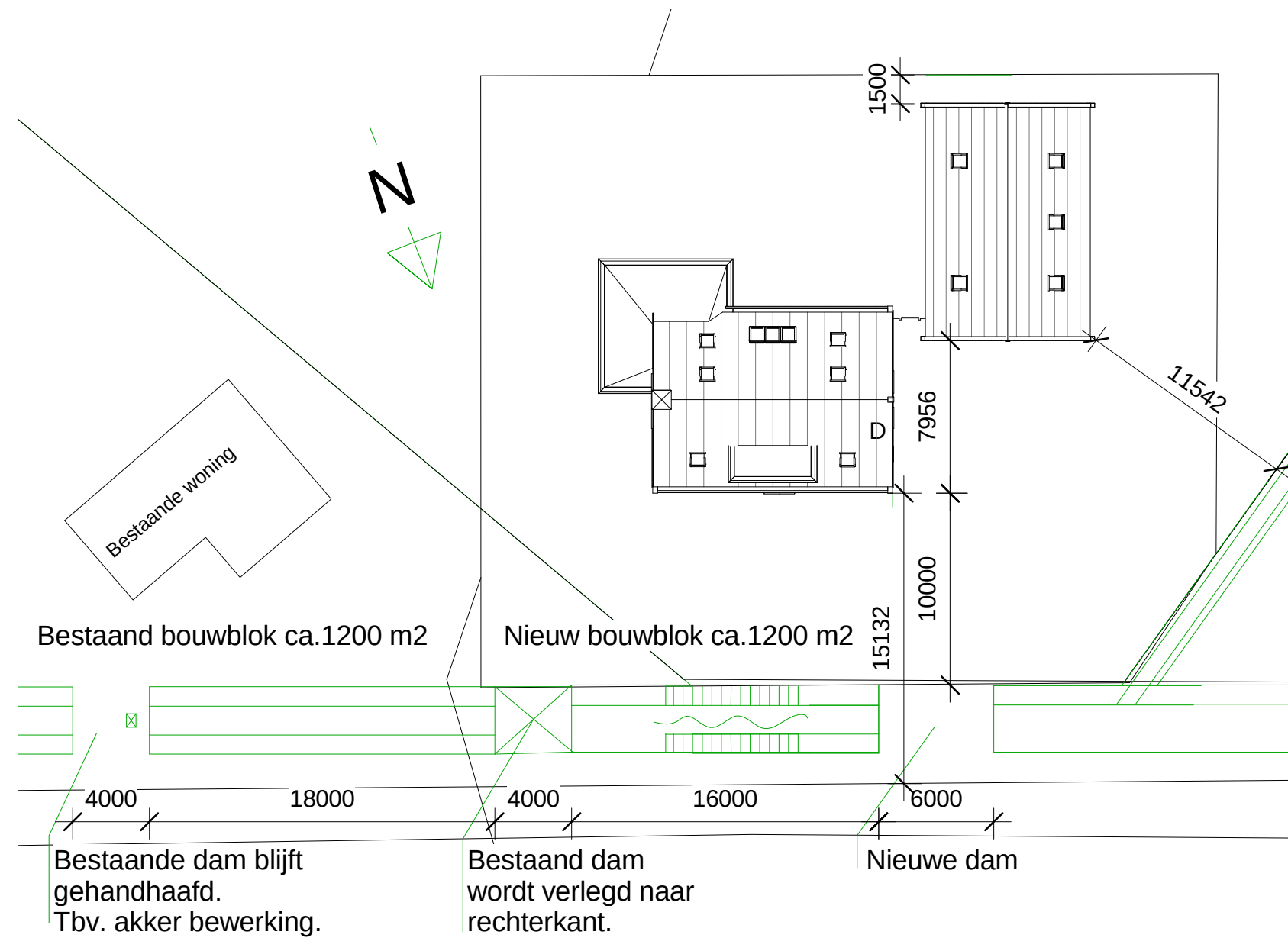






Bouwbedrijf

MELISKERKE B.V.



Bijlage 2 Watertoets

Aanmeldformulier watertoetsproces

Doel van het watertoetsproces is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten. Voor het uitvoeren van de watertoets heeft het waterschap een aantal gegevens nodig waarvoor u dit formulier kunt invullen. Probeer dit formulier (voor zover mogelijk) zo volledig mogelijk in te vullen, dit voorkomt vertraging in de procedure. Voor vragen kunt u contact op nemen met het waterschap tel. 088-2461000.

Uw gegevens

	Gegevens initiatiefnemer (particulier/bedrijf)	Gegevens aangevraagd door (optioneel, bijv. adviesbureau, etc.)
naam:	Dhr. Maljaars	R. Koets
organisatie:	Bouwbedrijf Meliskerke BV	Contek advies- en tekenburo
adres:	Dorpsstraat 6	de Padweie 18
postcode + plaats:	4365 AM Meliskerke	4353 RW Serooskerke(W)
e-mailadres:		info@contek-serooskerke.nl
telefoonnummer:		0118-594195/06-13619165
Invuldatum aanvraag:		

Gegevens van het plan

Wat is de (concept)plannaam:	Verplaatsen van bouwvlak Jan Geertsesweg 1 Meliskerke
Waar is het plan gelegen: (adres en kadastrale gegevens, voeg ook een kaart (op schaal) toe)	Jan Geertsesweg 1 Meliskerke
Beknorte planomschrijving Ruimtelijke onderbouwing tbv de uitgebreide omgevingsvergunning tbv het verschuiven van het bouwvlak.	

Watertoetstabel

De watertoetstabel geeft een onderbouwing van het plan. De watertoetstabel kan als onderbouwing van de water(schaps)aspecten worden opgenomen in een ruimtelijk plan.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Is niet van toepassing</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>De bestaande situatie wijzigt niet. In het verleden is er geen sprake van overlast geweest.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>De bestaande situatie wijzigt niet. Het hemelwater wordt afgevoerd via de dichtstbijzijnde sloot.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
------------------------------------	------------

Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijerval- en/of persleidingen.	<i>De lokaliteit wordt aangesloten op de bestaande riolering. Verder aansluitingen en verplichtingen ed worden nader bepaald in overleg met de gemeente.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Het hemelwater zal via de sloot afgevoerd worden.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Geen consequenties.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Situatie wijzigt nauwelijks. Geen maatregelen vereist.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Situatie wijzigt nauwelijks. Geen maatregelen vereist.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Ten aanzien van de bestaande situatie zal het oppervlakte water niet achteruit in kwaliteit gaan. Situatie wijzigt nauwelijks.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Ten aanzien van de bestaande situatie zal het grond water niet achteruit in kwaliteit gaan. Er wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen. Situatie wijzigt nauwelijks.</i>
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>Situatie wijzigt nauwelijks. Geen maatregelen vereist.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Situatie wijzigt nauwelijks. Geen maatregelen vereist.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>Situatie wijzigt niet.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Er komt een nieuwe dam. Dit dient in overleg met Waterschap Scheldestromen geregeld te worden.</i>

Tot slot

Wij verzoeken u het formulier zo volledig mogelijk in te vullen en samen met een overzichtskaart van het plan (zo mogelijk met schaal aanduiding) te mailen naar info@scheldestromen.nl of te sturen naar het waterschap Scheldestromen, afdeling Beleid Waterbeheer (BWB/WRO), postbus 1000, 4330 ZW Middelburg.

