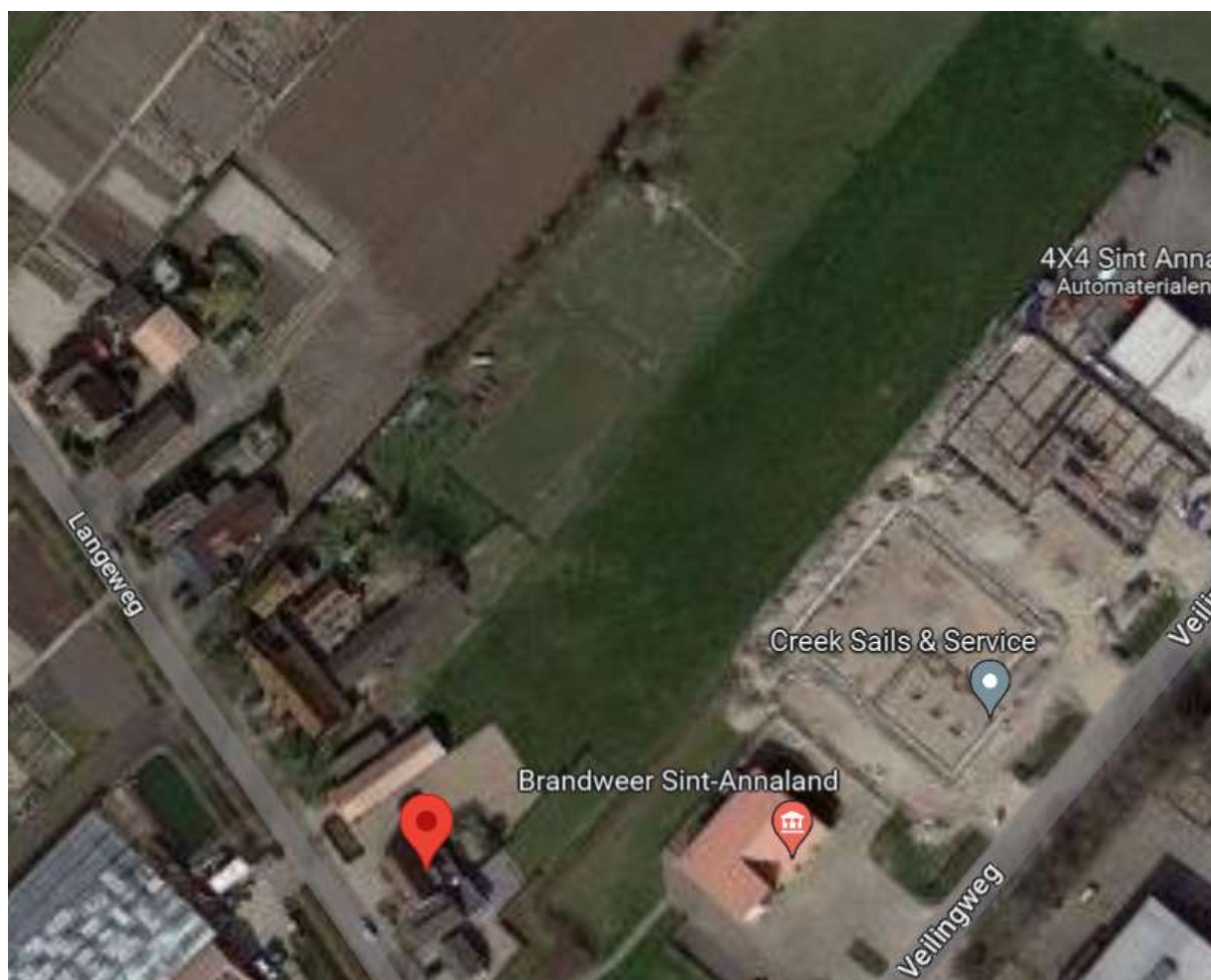


Bestemmingsplan Langeweg 7 Sint Annaland



Status	Datum	IMROcode
Concept	15-06-2023	
Ontwerp	11-10-2023	NL.IMRO.0716.BPLangeweg7ANL-OW01
Vaststelling	14-03-2024	NL.IMRO.0716.BPLangeweg7ANL-VG01

Elly Brouwer Agrarisch Advies
Steenbergseweg 78
4671 BH Dinteloord

Toelichting

Inhoud

Toelichting.....	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie.....	6
2.2 Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
4.1 Rijksbeleid.....	7
4.2 Provinciaal beleid	8
4.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie.....	8
4.2.2 Omgevingsverordening Zeeland 2018.....	8
4.3 Gemeentelijk beleid	8
4.3.1. Toekomstvisie Tholen 2025.....	8
Hoofdstuk 5 Relevante Ruimtelijke en Milieu aspecten	10
5.1 Verkeer en parkeren.....	10
5.2 Bodem	10
5.3 Water	11
5.4 Cultuurhistorie en archeologie.....	12
5.5 Ecologie	13
5.6 Bedrijven en milieuzonering.....	14
5.7 Externe veiligheid	15
5.8 Luchtkwaliteit	16
5.9 Vormvrije MER -beoordeling.....	18
Hoofdstuk 6 Juridische Planbeschrijving	18
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid.....	19
Bijlage 1: brief omgevingsdialoog	20



Figuur 2; uitsnede Ruimtelijke plannen

In het bestemmingsplan heeft de locatie een enkel bestemming Agrarisch met functieaanduiding glastuinbouw en een Dubbelbestemming Archeologie – Waarde -1. De woning heeft een functieaanduiding bedrijfswoning, bouwvlak op de gevel en Maatvoering maximum bouwhoogte 8 m, maximum goothoogte 4 m. Voor de schuur is een bouwvlak op de gevel opgenomen met Maatvoering bouwhoogte 8 m en goothoogte 4m. Voor de voormalige kas is een bouwvlak op de gevel opgenomen en Maatvoering maximum bouwhoogte 11 m en goothoogte 7 m.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de achtergronden van het plan. Hoofdstuk 1 is de inleiding aanleiding, ligging plangebied en vigerend bestemmingsplan wordt behandeld. In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen met de huidige en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het beleid van het Rijk, Provincie en de Gemeente Tholen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse ruimtelijke en milieuaspecten. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de planbeschrijving opgenomen en in Hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De bestaande situatie is dat er een woning en een schuur op het perceel staat die sinds het staken van het bedrijf en het slopen van de kas gebruikt wordt voor wonen terwijl de bestemming nog agrarisch is.



Figuur 3: luchtfoto initiatieflocatie

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande situatie gelegaliseerd. De bestemming Agrarisch wordt gewijzigd naar Wonen en op het perceel wordt een 2^e burgerwoning mogelijk gemaakt op de plaats van de schuur. Voor het deel van het perceel waar de kas stond wordt de bestemming Agrarisch zonder functie-aanduiding.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waar binnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente

4.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI, vastgesteld 11-09-2020) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van ons land de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van rond de 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en werkt gebiedsgericht, dat wil zeggen bij de aanpak van de opgaven worden de kenmerken van het gebied als uitgangspunt genomen. De NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Met het Barro geeft het rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht, dan wel de mogelijkheid aan provincies, om bij provinciale verordening regels te stellen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van de SVIR. Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Conclusie rijksbeleid

Het plan is op nationaal niveau dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de nationale belangen:

- het Barro kent geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's die op voorliggend plan(gebied) van toepassing zijn;
- omdat het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast. Er wordt één woning toegevoegd; dat is niet ladderplichtig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Provinciale Staten van Zeeland hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de volle breedte van de leefomgeving en alle andere onderwerpen die van belang zijn voor de toekomst van Zeeland. De visie voldoet aan de vereisten die de Omgevingswet stelt aan een Omgevingsvisie en heeft tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening (art. 2.2), Wet Milieubeheer (art.4.9), Waterwet (art. 4.4) en Planwet verkeer en vervoer (art. 5).

Woningbouwprojecten hebben een gemeentegrensoverschrijdende impact. Ten aanzien van het thema 'Wonen' is het provinciaal belang dat de regionale woningmarkten goed functioneren. Gestreefd moet worden naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Om die reden is regionale afstemming nodig over woningbouwplannen. Dit is vormgegeven door vaststelling van de regionale woningmarktafspraken.

4.2.2 Omgevingsverordening Zeeland 2018

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1. Toekomstvisie Tholen 2025

De toekomstvisie Tholen is opgesteld in 2003 en geactualiseerd in 2013.

De genoemde doelen zijn de volgende:

- a. streven naar een gedifferentieerd, evenwichtig en toekomstgericht woningaanbod
- b. kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad
- c. nieuwbouw is duurzaam, aanpasbaar; toepassen van duurzame stedenbouw
- d. herstructurering en inbreiding heeft de voorkeur boven uitbreiding.
- e. Aandacht voor huisvesting van mensen met een laag inkomen, jongeren, senioren en mensen

met een beperking.

f. In Tholen-stad wordt een breed aanbod van woonmilieus aangeboden

g. Waar nodig opwaardering of herinrichting van de bestaande woonomgeving.

In de visie is niet specifiek iets opgenomen over het wijzigen van Agrarische bestemmingen naar wonen na het beëindigen van het bedrijf binnen de bebouwde kom. Wel blijkt dat er nog ruimte gevonden moet worden voor extra woningen om aan de opgave te kunnen voldoen. Het wijzigen van de bestemming van de Agrarische bedrijfswoning naar Wonen levert weliswaar niet fysiek een extra woning op maar wel een extra woonbestemming, de toe te voegen woning wel. Verder draagt het initiatief bij aan het verbeteren van de woonomgeving doordat binnen de bebouwde kom een agrarische bestemming tussen woonbestemmingen wordt omgezet naar wonen.

Het initiatief is passend in het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Relevante Ruimtelijke en Milieu aspecten

5.1 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Voor de beoogde ontwikkeling dient aannemelijk te worden gemaakt of de bereikbaarheid voor alle vervoersmodaliteiten goed is en of er sprake is van een goede verkeersafwikkeling. Ook wordt de parkeerbehoefte van de ontwikkeling berekend. De parkeerbehoefte is bepaald op basis van kengegevens van CROW.

Onderzoek

De locatie wordt ontsloten via de Langeweg. De Langeweg is een weg binnen de bebouwde kom van Sint Annaland. Langs de weg ligt aan de zijde van initiatieflocatie een trottoir. Het erf heeft een ruime inrit voor verkeer. Er is een garage voor de eigen auto. Voor bezoekers is er ruim parkeerruimte op het erf. In het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan Tholen staat opgenomen dat voor een koopwoning in niet stedelijk gebied zoals Sint Annaland 2,3 parkeerplaats is benodigd. De ruimte om te parkeren voldoet ruimschoots. Op de locatie zullen met de wijziging van de bestemming van de bedrijfswoning naar Wonen en de toevoeging van één burgerwoning 2 x 2,3 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Er is voldoende ruimte op eigen terrein voor het parkeren van 5 auto's.



Figuur 3: inrit erf en parkeerruimte

In de beoogde situatie geeft het gebruik als burgerwoning een zeer beperkte verkeersbelasting, minder dan te verwachten is bij een gebruik als bedrijfswoning en glastuinbouwbedrijf, daarmee kan de wijziging van het gebruik aanvaardbaar geacht worden voor de omgeving.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Getoetst is aan de Handreikingen bodem voor gemeenten - Bodemtoets bij bestemmingsplan en

omgevingsvergunning voor bouwen, d.d. 1 augustus 2013. Uit de toets blijkt dat als de bodem verdacht wordt van verontreiniging, verder bodemonderzoek nodig is.

In het besluit en de regeling Bodembescherming staan de verplichte maatregelen en voorzieningen om de bodemrisico's bij bodembedreigende activiteiten verwaarloosbaar te maken, voor de duur van de bedrijfsmatige activiteiten.

Toetsing

In de directe omgeving bevinden zich geen bodembeschermingsgebieden. Op het bodemloket staan voor de initiatieflocatie geen bijzonderheden vermeld.

Uit vooronderzoek blijkt dat vanwege het glastuinbouwbedrijf bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd. Op 22 oktober 1999 is voor deze bodembedreigende activiteiten een zgn. nul-situatieonderzoek uitgevoerd (Agro Milieu, nr. 15898). De panden vanwege dit bedrijf zijn gesloopt in 2015 – 2016. De activiteiten met de bodembedreigende activiteiten zijn hierbij eveneens verwijderd. Als de luchtfoto's uit deze periode vergeleken worden met de plankaart, blijkt dat de bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden op het deel dat nu als 'agrarisch' bestemd wordt. Vanwege de bestemmingsplanwijziging is geen feitelijk bodemonderzoek nodig omdat dit geen gevoelige bestemming is.

Toets bestemming wonen:

Voor zgn. gevoelige bestemmingen, zoals woningen, is minimaal onderzoek nodig naar het voorkomen van bodembedreigende activiteiten. Als dit blijkt is mogelijk verkennend bodemonderzoek nodig. Op het perceel dat nu voor wonen bestemd wordt, en al voor hiervoor in gebruik is, blijkt uit een quick scan geen bodembedreigende activiteiten. Hierbij wordt opgemerkt dat op de naastgelegen Veilingweg 22 een brandweerkazerne aanwezig is. Mogelijk is hier geoefend met PFAS houdende blusmiddelen. Volgens de huidige inzichten is alleen deze locatie verdacht op PFAS en niet de Langeweg 7.

Hieruit volgt dat voor de bestemmingsplanwijziging naar wonen geen verkennend bodemonderzoek nodig is.

5.3 Water

Toetsingskader

Om te voorkomen dat een ontwikkeling in strijd is met duurzaam waterbeheer wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen.

De waterbeheerder is het Waterschap Scheldestromen. Het Waterschap hanteert voor de beoordeling van ruimtelijke plannen een watertoetstabel.

Toetsing en conclusie

Het initiatief betreft een bestemmingswijziging van Agrarisch glastuinbouw naar Wonen. De bedrijfswoning wordt een burgerwoning. De schuur wordt vervangen door een nieuwe woning bij gelijkblijvende oppervlakte. De kas is al jaren geleden gesloopt en het waterbassin verwijderd. Met deze bestemmingswijziging vervalt de mogelijkheid voor een kas. De achterliggende grond waar de kas stond krijgt een Agrarische bestemming zonder functieaanduiding.

Het verhard oppervlakte ter plekke neemt af.

Het initiatief schaadt geen waterbelangen.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

In Europees verband was het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in op of na 1 juli 2023 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Cultuurhistorie

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

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die op 1 januari 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Toetsing

Archeologie

Voor de gehele initiatieflocatie geldt een Dubbelbestemming Waarde – Archeologie -3. De voor ‘Waarde – Archeologie – 3’ aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

Het initiatief behelst voor het wijzigen van de bestemming bedrijfswoning naar Wonen geen bouw werkzaamheden, er is geen verstoring van de archeologische waarde. De extra woning wordt grotendeels gebouwd op de plaats van de schuur. De te verstoren oppervlakte is (ruim) minder dan 500 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet benodigd.

Cultuurhistorie

Voor de locatie zijn geen cultuurhistorische waarden bekend. Zoals eerder aangegeven vinden er ook geen bouwactiviteiten plaats. Cultuurhistorische waarden worden door het initiatief niet geschaad.

5.5 Ecologie

Toetsingskader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van

het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt.

Toetsing en conclusie

Met dit initiatief wordt de bestemming van het perceel en van de bestaande bebouwing aangepast. De damwand schuur wordt gesloopt en ter plaatse wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd waardoor ondermeer verkeersactiviteiten zijn afgenomen. Al dit samen rechtvaardigt de conclusie dat de natuur geen schade zal ondervinden van het initiatief en de wetgeving daarmee het plan niet in de weg staat.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

De VNG publicatie bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Er moet tussen beoogde milieugevoelige objecten en milieuhinderlijke (bedrijfs) activiteiten voldoende afstand worden aangehouden ten einde een goede kwaliteit van het woon – en leefklimaat te waarborgen en beperken van de omliggende bedrijfsvoering te voorkomen.

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden.

De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Dat geldt voor het omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt kunnen gemotiveerd kleinere afstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Toetsing

Het huidige agrarische bedrijf/glastuinbouwbedrijf wordt gewijzigd naar wonen. Op het bouwvlak ter plaatse van de schuur wordt een woning toegevoegd. De bedrijfswoning wordt omgezet naar Wonen. De afstanden blijven gelijk.

Initiatieflocatie is gelegen in de bebouwde kom van Sint Annaland. In de nabijheid liggen naast burgerwoningen, ook diverse bedrijven, zoals een glastuinbouwbedrijf aan de overzijde van de weg en een sportcentrum/partycentrum verderop aan de weg. Om de hoek aan de Veilingweg de brandweerkazerne en aan de overkant van de Veilingweg een Bedrijventerrein met functie aanduiding bedrijf tot met categorie 3.1.

Aangrenzend aan de locatie liggen aan beide zijden burgerwoningen. Hiervoor gelden geen richtafstanden.

Gezien de matige tot sterke functiemenging kan de omgeving worden aangemerkt als gemengd gebied. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

De richtafstanden uit bijlage 1 kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied.

In onderstaande tabel staat de Bestemming van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving weergegeven, de feitelijke afstand, de grootste richtafstand en de afstand één stap verlaagd. Vervolgens wordt aangegeven of de feitelijke afstand voldoet.

Tabel 1: Bedrijven in omgeving

Bedrijf	afstand	Richtafstand	Richtafstand -/- 1 stap	voldoet
Maatschappelijk; Brandweerkazerne, Veilingweg	30	50	30	Ja
Glastuinbouwbedrijf, Langeweg	30	30	10	Ja
Bedrijventerrein Bedrijf tot en met cat 3.1 Langeweg	84	50	30	Ja
Maatschappelijk; horeca- partycentrum; Cultuur - evenementen Sporthal Hoenderweg	145	30 50	10 30	Ja

Hiermee kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

5.7 Externe veiligheid

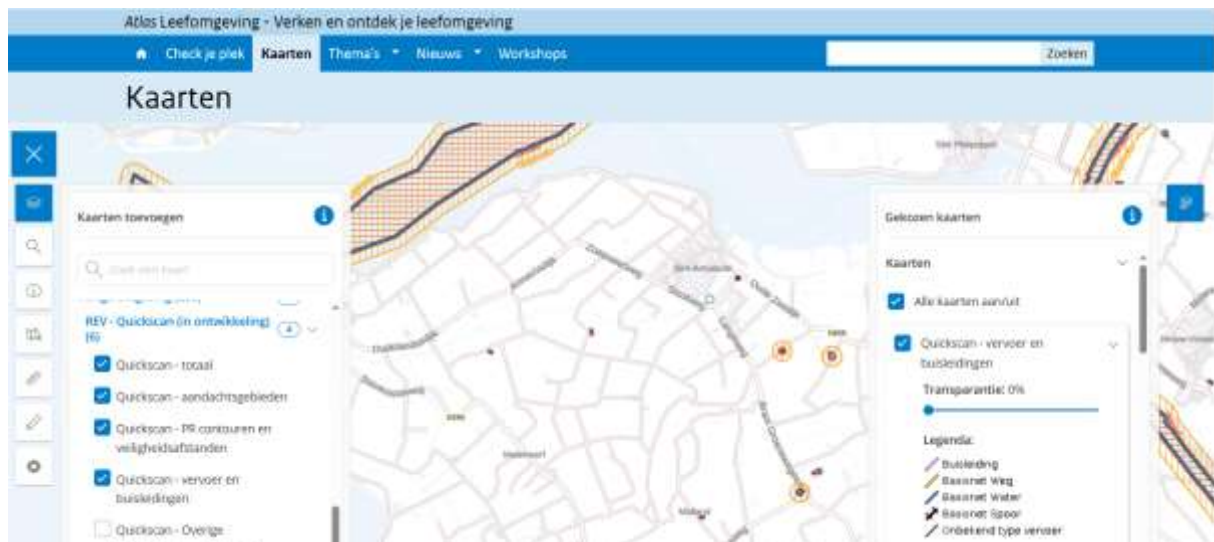
Normstelling

Voor risicovolle functies en/of activiteiten gelden veiligheidsnormen. Indien in de nabijheid van het plangebied sprake is van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen moet beoordeeld worden of dit van invloed is op het planvoornemen. Ook bedrijven in de directe omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid (waaronder Bevi-inrichtingen) kunnen van invloed zijn op het planvoornemen.

De veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten dient altijd gewaarborgd te worden. Daarbij moet voldaan worden aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies/activiteiten.

Toetsing en conclusie

Op basis van de risicokaart (Atlas leefomgeving; veilige omgeving) blijkt het volgende. De locatie niet is gelegen binnen een risico contour.



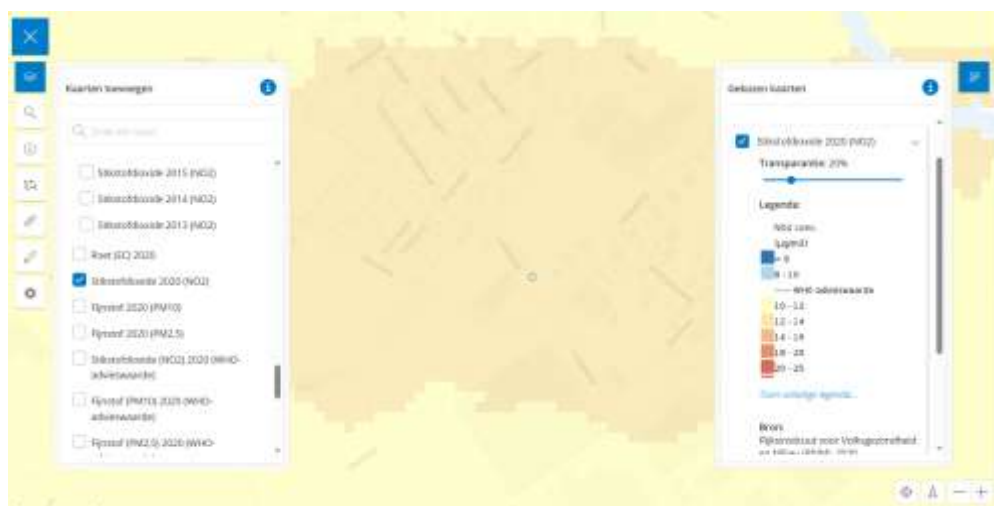
Figuur 5: Uitsnede Atlas leefomgeving; veilig omgeving

De externe veiligheidssituatie blijft hierdoor ongewijzigd. Het aspect externe veiligheid staat de ontwikkeling niet in de weg.

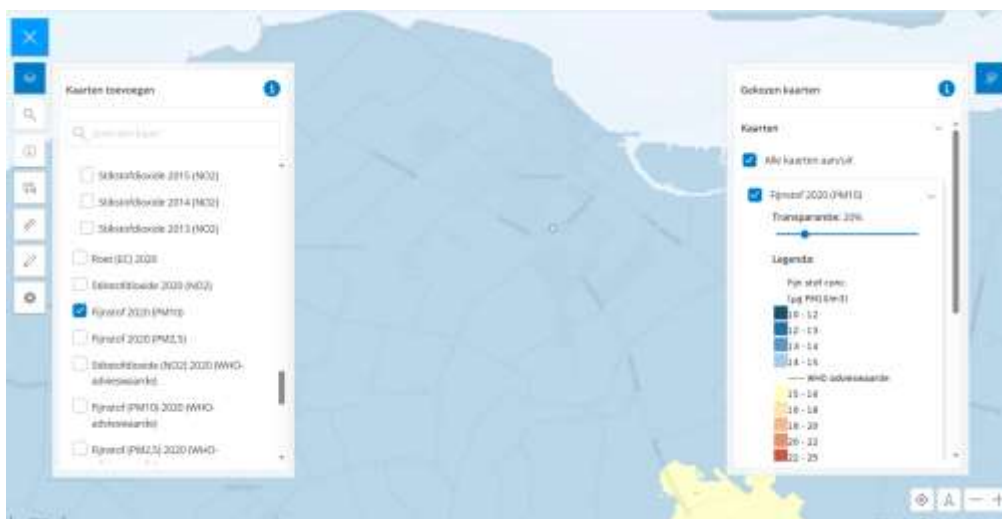
5.8 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

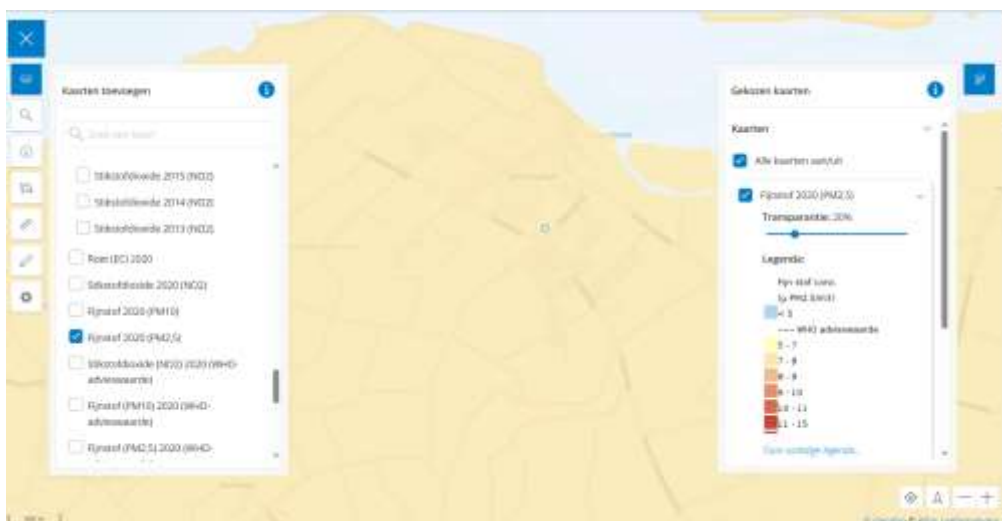
In de Atlas leefomgeving zijn de onderstaande data opgenomen voor de luchtkwaliteit ter plaatste van het initiatief.



Figuur 6 : uitsnede Atlas leefomgeving Stikstofdiagnose 2020



Figuur 7 : uitsnede Atlas leefomgeving Fijnstof PM10 2020



Figuur 8 : uitsnede Atlas leefomgeving Fijnstof PM2,5 2020

Tabel 2: luchtkwaliteit

$\mu\text{g}/\text{m}^3$	Grenswaarde	WHO advies		2020
NO ₂	40	10		10-12
PM ₁₀	40	15		14-15
PM _{2,5}	25	5		5-7

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de grenswaarden en deels aan de WHO advies waarden.

De luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de grenswaarden; luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde gebruikswijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van een burgerwoning. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk

De beoogde ontwikkeling heeft slechts positieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

5.9 Vormvrije MER -beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08).

Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden.

Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het in feite onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Om die reden is gekozen om de drempelwaarden indicatief te maken. Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit-mer een indicatief karakter krijgen.

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de toelichting van een bestemmingsplan. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Plangebied

In deze toelichting wordt het gebruik van de bestaande woning gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het bouwen van woningen valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen. De beoogde woning is echter dezelfde als de bestaande bedrijfswoning. Er is geen sprake van de toevoeging of vervanging van een woning. De activiteit betreft alleen het wijzigen van het gebruik en blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden.

Hoofdstuk 6 Juridische Planbeschrijving

Dit bestemmingsplan is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen' zoals dat op 14 maart 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Tholen.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit het geldende bouwvlak.

De regels uit het bestemmingsplan Kommen gemeente Tholen (vastgesteld 14 maart 2013) worden in dit plan overgenomen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Dit plan voorziet het wijzigen van de bestemming Agrarisch – glastuinbouw naar Wonen en Agrarisch. Het plan betreft hiermee een 'aangewezen' bouwplan, zoals dat hiervoor is benoemd. De gemeente Tholen heeft met de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst gesloten waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer verhaald. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter voldoening aan het bepaal de in artikel 3.8 lid 1, sub b, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen.

Hierop zijn geen reacties ontvangen.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 1 december 2023 tot en met 12 januari 2024, dus gedurende zes weken, ter inzage gelegen.

Hierop zijn geen reacties ontvangen.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen met een brief voorgelegd aan en besproken met de drie meest nabije burens. Van één van de burens is geen reactie ontvangen. De twee overige adressen hebben aangegeven geen bezwaar te hebben. De brief is bijgevoegd in bijlage 1.

Bijlage 1: brief omgevingsdialoog