



Advies Omgevingsrecht

Toelichting bestemmingsplan

Gorishoeksedijk 3 te Scherpenisse en Veerhoekseweg 2 te Sint-
Maartensdijk

Projectcode : 2021/020
Datum : Maart 2022
Gemeente : Tholen
Status : Ontwerp

VOORWOORD

Voor u ligt een toelichting op het bestemmingsplan waarbij nader wordt ingegaan op de verplaatsing van een bouwrecht en omschakeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB) naar woonbestemming op de locatie aan de Veerhoekseweg 2 te Sint-Maartensdijk.

Economische groei en toekomstperspectieven voor de agrarische sector i.c. buitengebied georiënteerde werken enerzijds en anderzijds verouderde bebouwing op een VAB-locatie zijn de reden om de woningen te herontwikkelen.

In de voorliggende toelichting zijn de planologische, milieukundige en bedrijfsspecifieke aspecten in relatie tot de beoogde ontwikkeling weergegeven.

1 INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Omgeving en beschrijving bestaande situatie	8
2.2	Het planvoornemen	9
3	RUIMTELIJK BELEID	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid (Verordening)	11
3.2.1	Zeeuwse Omgevingsvisie	11
3.2.2	Omgevingsverordening Zeeland 2018 (meermaals herzien).	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Toekomstvisie ‘bestemming Tholen’ en actualisering ‘Tholen 2025’	13
3.3.2	Woonvisie en Woningmarktanalyse	14
3.3.3	Bestemmingsplan Buitengebied Tholen	14
3.3.4	Conclusie op gemeentelijk beleid	15
4	OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1	Beeldkwaliteit/ stedenbouwkunde	16
4.2	Milieuhinder - relatie met omliggende (bedrijfs)functies	16
4.3	Geur	17
4.4	Bodem	18
4.5	Mobiliteit / infrastructuur	18
4.6	Geluid / Lawaai	18
4.7	Ecologie / Flora en – fauna	19
4.7.1	Wet natuurbescherming	19
4.7.2	Natuurnetwerk Nederland (NNN)	20
4.8	Luchtkwaliteit	21
4.9	Water	22
4.10	Cultuurhistorie	22
4.11	Archeologie	24
4.12	Externe veiligheid	24

4.13	Leidingen	25
4.14	MER	25
4.15	Conclusie	25
5	JURIDISCHE PLANOPZET	26
5.1	Planologisch-juridisch	26
5.2	Toelichting verbeelding	26
5.3	Toelichting regels	26
5.4	Grondexploitatie / planschade	27
6	UITVOERBAARHEID	28
6.1	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2.1	Vooroverleg	28
6.2.2	Zienswijzen en beroep	28
	BIJLAGEN	29

1 INLEIDING

In deze paragraaf is de aanleiding voor de ruimtelijke toelichting, de ligging van het plangebied, het vigerend bestemmingsplan en een leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Al 3 generaties geeft initiatiefnemer met passie uitvoering aan een agrarisch akkerbouwbedrijf in de omgeving van Scherpenisse. Het bedrijf teelt verschillende soorten gewassen; suikerbieten, tuinbonen, tarwe, luzerne, graszaad en uiteraard aardappelen. Met name de aardappelen hebben een belangrijke en bijzondere functie in het bedrijf. Wanneer de aardappelen met kisten of vrachtwagens bij initiatiefnemer aankomen, worden deze direct verwerkt. Het betreft een goed onderhouden, zeer net en modern bedrijf.

Initiatiefnemer, is eigenaar van verschillende locaties in het buitengebied van de gemeente Tholen. Initiatiefnemer is voornemens om de locaties aan de Gorishoeksedijk 3 te Scherpenisse en Veerhoekseweg 2 te Sint-Maartensdijk te herontwikkelen.

Op de locatie aan de Gorishoeksedijk 3 mag conform het vigerende bestemmingsplan een nieuwe woning opgericht worden. Het huidige bestemmingsvlak is echter op een ongunstige locatie gelegen, daar deze op zeer korte afstand van het eigen akkerbouwbedrijf is gelegen. Verder is deze locatie gelegen op zeer korte afstand van een dijklichaam, wat ongunstig is i.v.m. geluid en eventuele trillingen.

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande bouwrecht te verplaatsen naar een geschiktere locatie. Initiatiefnemer voorziet in het onbebouwde (landbouw)perceel, nabij de Veerhoekseweg 2 te Sint-Maartensdijk, als geschikt. Enerzijds omdat deze locatie op korte afstand van het dorp Sint-Maartensdijk en andere woningen is gelegen en anderzijds omdat het landbouwperceel in eigendom is van Initiatiefnemer.

Verder is initiatiefnemer voornemens om gebruik te maken van het bouwrecht op de voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB) aan de Veerhoekseweg 2 te Sint-Maartensdijk. Het doel is tevens om deze VAB-locatie te transformeren naar een woonbestemming. Reden voor transformatie van het boerderijcomplex is een nieuwe fase in het bestaan van dit boeren erf door afbouw van agrarische bedrijvigheid.

Het beoogde initiatief is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor realisering van het initiatief is een bestemmingsplanherziening op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk.

Voorliggende toelichting betreft een planologische verantwoording van het beoogde initiatief.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Tholen. Het plangebied heeft betrekking op de locaties op de Gorishoeksedijk 3 te Scherpenisse en de Veerhoekseweg 2 te Sint-Maartensdijk (incl. bijbehorende agrarische percelen).

De percelen welke betrekking hebben op onderhavig plan staan kadastraal bekend staan als kadastrale gemeente Scherpenisse, sectie F, nummer 1261 en kadastrale gemeente Sint Maartensdijk, sectie M, nummers 1316, 1362 en 1363.



Afbeelding 1: Overzicht locaties

1.3 Vigerende bestemmingsplan

De locaties aan de Gorishoeksedijk 3 te Scherpenisse en de Veerhoekseweg 2 te Sint-Maartensdijk zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', zoals vastgesteld op 19-12-2013. Per locatie wordt een beschrijving gegeven van de ter plaatse gelegen bestemmingen.

Gorishoeksedijk 3 te Scherpenisse:

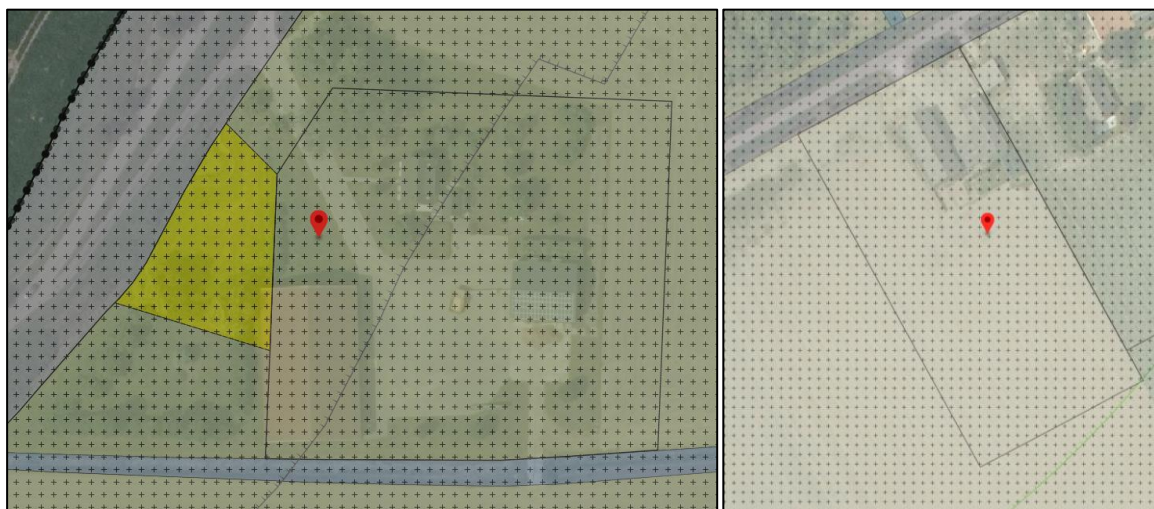
- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden - Openheid;
- Enkelbestemming: Wonen
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie – 2;
- Bouwvlak;
- Maatvoering; Maximum goothoogte: 6 meter (ter plaatse van woonbestemming)
- Gebiedsaanduiding: overige zone – afwegingszone woon en verblijfsgebied.

Ter plaatse van het agrarisch bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan en ter plaatse van de woonbestemming is het toegestaan om één woning te realiseren.

Veerhoekseweg 2 te Sint-Maartensdijk:

- Enkelbestemming: Agrarisch;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie – 2;
- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – molenbiotoop.

Ter plaatse van het agrarische bouwvlak is het toegestaan om één woning te realiseren.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan Gorishoeksedijk 3 - Veerhoekseweg 2

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 van het plan wordt het vigerende beleid op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van de planlocatie relevant is. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief verantwoord.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1 Omgeving en beschrijving bestaande situatie

Locatie 1: Gorishoeksedijk 3 te Scherpenisse

De landschappelijke hoofdstructuur van het plangebied wordt in belangrijke mate bepaald door de ontstaansgeschiedenis in samenhang met het proces van de bedijking en de overstromingen. De locatie is gelegen in de Scherpenissepolder. Deze polder is omstreeks de 13^e eeuw aangelegd. Het plangebied ligt in een gebied welke zich kenmerkt als een zeekleilandschap. Van de zeekleipolders is de ruimtelijke opbouw te typeren als open door dijken omgeven vlakke polders. Het zeekleilandschap heeft een tamelijk grootschalig, open karakter. Het verkavelingspatroon van agrarische percelen is, mede ten gevolge van de herinrichting, rationeel blokvormig. De boerderijen zijn verspreid en gesitueerd langs de dijken, wegen of in het veld. De erven van de boerderijen en de dijken zijn veelal beplant.

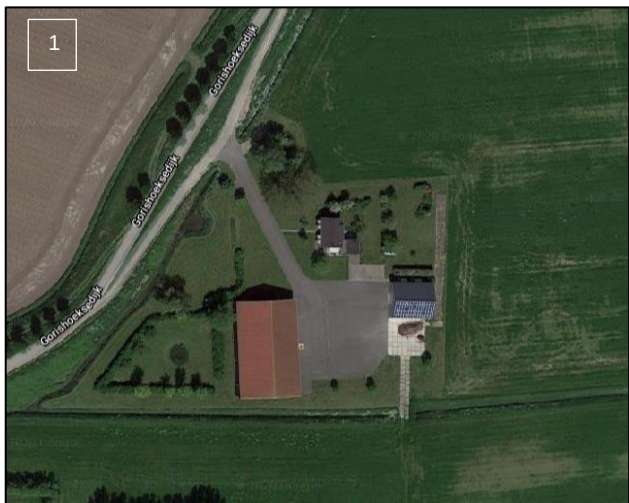
In de directe omgeving zijn verschillende functies gelegen. Als gevolg van verdere schaalvergroting hebben verschillende voormalige agrarische locaties andere functies gekregen. Naast de bestaande agrarische functies zijn tevens woonfuncties en recreatieve functies gelegen in het gebied. De locatie op de Gorishoeksedijk 3 te Scherpenisse is er specifiek op gericht om verder te ontwikkelen als locatie gericht op de exploitatie van een akkerbouwbedrijf. Op de bedrijfslocatie zijn twee schuren en een bedrijfswoning aanwezig. Alle aanwezige gebouwen zijn in bouwkundig goede staat. De voormalige woning ter plaatse van de woonbestemming is reeds gesloopt.

Locatie 2: Veerhoekseweg 2 te Sint-Maartensdijk

De landschappelijke hoofdstructuur van het plangebied wordt in belangrijke mate bepaald door de ontstaansgeschiedenis in samenhang met het proces van de bedijking en de overstromingen. De locatie is gelegen in de Oudelandpolder. Deze locatie is gelegen op de grens van het woongebied van Sint-Maartensdijk en de zeekleipolders.

In de directe omgeving zijn zowel woonfuncties als (kleinschalige) agrarische functies gelegen. Op circa 50 meter is tevens een (hobbymatige) paardenhouderij gelegen. Op de locatie zelf zijn twee schuren aanwezig. Deze gebouwen zijn in slechte bouwkundige staat en voorzien van asbest.

In onderstaande afbeeldingen zijn de bestaande situaties weergegeven.





2.2 Het planvoornemen

Initiatiefnemer is al enige tijd bezig met de ontwikkeling van het bedrijf. Verplaatsing van de woonfunctie voor de verdere ontwikkeling van het agrarische bedrijf is noodzakelijk.

Initiatiefnemer is voornemens om 2 landelijke woonkavels in te richten. De woningen zullen qua bouwvolume, goothoogte en bouwhoogte aansluiten aan de eisen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze woningen zullen landschappelijk worden ingepast. De oude voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal geamoveerd worden op de Veerhoekseweg en een gedeelte zal terug gebouwd worden t.b.v. nieuwe bebouwing.

Op de bestaande locatie aan de Veerhoekseweg wordt 600 m² aan bebouwing gesloopt. Conform het beleid van de gemeente mag maximaal 50 % van de oppervlakte- en/of inhoud van de gesloopte bebouwing worden teruggebouwd (op een andere locatie binnen het bouwperceel) met een maximum van 200 m² per bouwperceel (aanvullend op de toelaatbare oppervlakte van 100 m²).

Hierdoor is het mogelijk om per locatie 150 m² aan extra bebouwing te realiseren t.b.v. hobbymatige activiteiten. Het hobbymatig houden van paarden is uitgesloten ter plaatse van de woning nabij de Veerhoekseweg 4.

In onderhavige afbeelding is de gewenste situering van de woningen weergegeven.

Initiatiefnemer heeft in de Scherpenissepolder circa 100 hectare aan landbouwgrond in gebruik. Door het verplaatsen van de woonbestemming wordt het mogelijk om deze locatie verder door te ontwikkelen voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering.



Afbeelding 3: Voorbeeldschets beoogde situatie

Voor de woning gelden de standaard bouwbepalingen, zoals die ook gelden voor alle andere woningen in het nu geldende bestemmingsplan voor het buitengebied:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte/inhoud
Hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)/woning	4 m	10 m	750 m ³
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3 m	6 m	100 m ²
Herbouw bijgebouwen: extra gebouwen en overkappingen (hobbyruimte etc.)	4 m	6 m	150 m ²
erfafscheidingen		2 m	
lichtmasten		5 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voldoen aan de parkeereis. Tevens biedt het perceel voldoende ruimte om te voorzien in watercompensatie ten behoeve van de extra verharding die wordt toegevoegd ten opzichte van de huidige onbebouwde ruimte

3 Ruimtelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt beknopt ingegaan op de diverse beleidsonderdelen, die van toepassing zijn op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

Door het voorgenomen initiatief op de planlocatie komen geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

3.2 Provinciaal beleid (Verordening)

3.2.1 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 Zeeuwse woonomgeving wordt gewaardeerd, net als de natuur en waardevolle landschappen. Het midden- en kleinbedrijf (MKB), de havens, de landbouw en recreatie en toerisme zijn belangrijke pijlers voor de economie, werkgelegenheid en leefbaarheid.

De landbouw ontwikkelt zich tot een volhoudbare bedrijfstak; economisch sterk, aangepast aan de klimaatverandering en in balans met de omgeving. Deze ontwikkeling draagt ook bij aan natuur- en landschapswaarden

Op het Zeeuwse platteland wordt de komende jaren een toename verwacht van het aantal agrarische ondernemers dat gaat stoppen door onder andere een gebrek aan opvolging. Dit leidt ertoe dat in het landelijk gebied veel agrarische bebouwing overbodig raakt en leeg komt te staan. Leegstand heeft nadelige gevolgen voor het aanzicht en gebruik van het landelijk gebied. De inschatting is dat de komende jaren een grote hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) ontstaat. Daarnaast is het belangrijk dat het landelijk gebied op bepaalde plaatsen versterkt wordt met bos en natuur in combinatie met landschapsversterking of –herstel (bijv. vanuit de structurele aanpak Stikstof). Om de kwaliteit van het landelijk gebied te behouden kan verevening worden toegepast. Dit houdt in dat sloop van bebouwing mogelijk wordt gemaakt óf dat er een nieuwe functie voor de leegstaande bebouwing wordt gevonden die kwaliteit toevoegt. Wat mogelijk is, hangt af van de bebouwing en de locatie. In een aantal gevallen is ook beperkte woningbouw toegestaan.

Het toevoegen van woningen in het landelijk gebied (of: buiten bestaand stedelijk gebied) is bij de volgende situaties mogelijk gemaakt:

- 'Rood-voor-rood';
- 'Ruimte-voor-Ruimte';
- 'Rood-voor-groen'.

Al 3 generaties geeft initiatiefnemer met passie uitvoering aan een agrarisch akkerbouwbedrijf in de omgeving van Scherpenisse. De 4^e generatie heeft zich inmiddels gemeld. Het bedrijf teelt verschillende soorten gewassen; suikerbieten, tuinbonen, tarwe, luzerne, graszaad en uiteraard aardappelen. Met name de aardappelen hebben een belangrijke en bijzondere functie in het bedrijf. Wanneer de aardappelen met kisten of vrachtwagens bij initiatiefnemer aankomen, worden deze direct verwerkt. Door het creëren van korte ketens en het in de hand houden van eigen afzet kan initiatiefnemer blijven investeren in een duurzame landbouwsector.

De oorsprong van het agrarische bedrijf bevindt zich op de Veerdijkseweg 4 te Scherpenisse. Door de groei van het bedrijf is het bedrijf uitgebreid in zowel gronden als bedrijfslocaties. Door de groei van het bedrijf zijn de locaties aan de Veerdijkseweg 4a/4b/6, 4694 RD te Scherpenisse, Gorishoeksedijk 3, 4694 PJ te Scherpenisse en Veerhoekseweg 2, 4695 RG te Sint-Maartensdijk toegevoegd aan het bedrijf.

Voor de ontwikkeling van het bedrijf is onderzocht welke locaties het meest kansrijk zijn om verder te ontwikkelen, kijkende naar bereikbaarheid, afstand tot dorpen, aanwezigheid van geschikte bestaande bebouwing etc.

De meest duurzame locaties om het bedrijf verder te ontwikkelen betreffen de locatie op de Veerdijkseweg 4a/4b/6, 4694 RD te Scherpenisse en Gorishoeksedijk 3, 4694 PJ te Scherpenisse.

De woonbestemming ter plaatse van de Gorishoeksedijk 3, 4694 PJ te Scherpenisse kan in de toekomst beperkend gaan werken op het agrarische bedrijf enerzijds en anderzijds kan het woon- en leefklimaat in gedrang komen gezien de korte afstand van de bestaande dijk. Ook de locatie aan de Veerhoekseweg 2, 4695 RG te Sint-Maartensdijk blijkt een minder duurzame locatie om het bedrijf uit te breiden. Deze locatie is gelegen in een uitloopgebied van de kern van Sint-Maartensdijk en is minder geschikt voor de ontwikkeling van het agrarische bedrijf.

Het saneren c.q. omvormen van het agrarisch bouwvlak en het verplaatsen van een woonbestemming op korte afstand van het agrarisch bedrijf op de Gorishoeksedijk leidt enerzijds tot een bijdrage van een volhoudbare landbouwsector en anderzijds wordt met onderhavige ontwikkeling zeker gesteld dat in het uitloopgebied van Sint-Maartensdijk geen opschaling plaatsvindt van een akkerbouwbedrijf.

Doordat de woningen gerealiseerd worden in het uitstroomgebied, waarbij meerdere (woon)functies aanwezig zijn kan geconcludeerd worden in combinatie met de landschappelijke inpassing dat de ontwikkeling passend is met de kernwaarden van de Zeeuwse Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zeeland 2018 (meermaals herzien).

De omgevingsverordening bevat provinciale regels over de fysieke leefomgeving die voor iedereen gelden. Dit zijn drie soorten regels:

- voor burgers en bedrijven over vergunningplichten
- voor de overheid om vergunningaanvragen te beoordelen
- instructies over hoe gemeenten en waterschappen hun taken en bevoegdheden moeten uitoefenen

Deze regels worden door Provinciale Staten vastgesteld en zijn een uitwerking van de omgevingswaarden die de Provincie Zeeland in de verordening kan opnemen. Nu staan deze nog in afzonderlijke verordeningen zoals: de milieuverordening, de verordening ruimte, de ontgrondingenverordening, de landschapsverordening en de grondwaterverordening.

Bij de ontwikkeling van kleinschalige woningbouwmogelijkheden in het landelijk gebied is art. 2.7 van toepassing. Het provinciale belang is gelegen in het streven naar een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied door het saneren van bebouwing, het creëren van een aantrekkelijk landschap en het verhogen van natuurwaarden, bijvoorbeeld door de aanleg van bos en beplanting. Voorts biedt de regeling kansen voor het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu.

In onderhavige situatie is sprake van het verplaatsen van een woonbestemming op basis van 'rood voor rood' en het realiseren van een nieuwe woontitel op basis van 'ruimte voor ruimte'.

Rood voor rood t.a.v. verplaatsen woonbestemming Gorishoeksedijk 3 te Scherpenisse

De bestaande woonbestemming op de Gorishoeksedijk 3 te Scherpenisse is minder geschikt voor de realisatie van een woning. De reden hiervoor is dat deze woning in een primair landbouwgebied is gelegen in de korte nabijheid van een agrarisch bedrijf en omdat de woning op zeer korte afstand van een dijkweg is gelegen.

Het mogelijke gevaar van overlast afkomstig van het verkeer van de dijkweg (trillingen en geluid) alsmede van het agrarische bedrijf, alsmede de beperkingen die de woning geeft op het bedrijf leiden ertoe dat een verplaatsing van de woonbestemming meer passend is.

De locatie aan de Veerdijkseweg te Sint-Maartensdijk wordt gezien als passend omdat deze locatie is gelegen in een uitloopgebied van de kern van Sint-Maartensdijk. In de omgeving zijn reeds verschillende woonfuncties gelegen.

Ruimte voor Ruimte t.a.v. agrarisch bouwvlak Veerhoekseweg 2 te Sint-Maartensdijk

Ook de locatie aan de Veerhoekseweg 2 te Sint-Maartensdijk is een agrarisch bouwvlak aanwezig. Deze locatie is in het verleden aangekocht als potentiële ontwikkellocatie van het agrarische bedrijf.

De ruimte voor ruimte-regeling biedt de mogelijkheid om ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie.

Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte.

Deze locatie is gelegen in een uitloopgebied van de kern van Sint-Maartensdijk. Initiatiefnemer is bereid om het agrarisch bouwvlak (8.800 m²) met bijbehorende opstallen als potentiële uitbreidingslocatie te saneren. Deze opstallen hebben een oppervlak van circa 610 m².

Om de sanering van het agrarisch bouwvlak, alsmede de bestaande opstallen mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het agrarisch bouwvlak wordt omgevormd tot woonbestemming. Op basis van de vereiste sloop uit bijlage c behorende bij artikel 2.7 kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de ruimte voor ruimte regeling.



Afbeelding 4: Te slopen bebouwing op de Veerdijkseweg 2

Met onderhavig planvoornemen wordt getracht enerzijds een beter ontwikkelingsklimaat te realiseren voor de agrarische sector en anderzijds door een betere situatie te creëren voor bewoning door burgers. De nieuwe woonpercelen zijn namelijk gelegen in nabijheid van bestaande woonbestemmingen. Bovendien is sprake van uitruil met een bestaande bouwtitel elders in het landelijk gebied.

Gesteld wordt, dat de ontwikkeling past binnen de geldende provinciale beleidskaders

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Toekomstvisie 'bestemming Tholen' en actualisering 'Tholen 2025'

Op 24 april 2003 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie "Bestemming Tholen" vastgesteld. Deze visie verwoordt de gewenste ontwikkelingskoers voor de gemeente Tholen, waarbij het koesteren van de 'rust en ruimte' de kernkwaliteiten vormt. Om deze kwaliteiten te behouden, moet de 'stedelijke' en recreatieve

dynamiek worden gestuurd. Het accent ligt daarbij op het in stand houden, faciliteren, stimuleren en sturen van de eigen dynamiek.

O.a. wordt ingezet op een versterking van de aanwezige kwaliteit van het woningaanbod. Tholen wil zich tot het uiterste inspannen om de leefbaarheid, of het nu gaat om de leefbaarheid van de woonkernen, de ontwikkelingskernen of het landelijk gebied, in stand te houden. Veel van de plannen en activiteiten uit de toekomstvisie "Bestemming Tholen" zijn inmiddels gerealiseerd. Vandaar dat op 31 oktober 2013 de gemeenteraad van Tholen een actualisatie van dit beleidsdocument heeft vastgesteld, te weten de Toekomstvisie "Tholen 2025". Met betrekking tot het thema 'Wonen' wordt in de visie "Tholen 2025" gesteld, dat behoefte is aan meer woningkwaliteit. Hierbij is het van belang om de markt leidend te laten zijn, zodat zowel voldaan kan worden aan de vraag van de eigen inwoners als aan de woonwensen van nieuwkomers. Hierbij is het wenselijk om meer binnen de bestaande kernen te bouwen en minder uit te breiden. Het concentratiebeleid, waarbij nieuwbouw vooral was bestemd voor de drie grootste kernen, wordt hierbij losgelaten; het moet zelfs mogelijk zijn om woningbouw in een bijzondere omgeving te realiseren, bijvoorbeeld aan het water of op het platteland. Wel is het van belang om nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopgeschikt te bouwen.

3.3.2 Woonvisie en Woningmarktanalyse

In 2006 heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. In 2013 is deze visie geactualiseerd, waarbij ook een woningmarktanalyse is uitgevoerd. Uit deze analyse blijkt, dat in de komende 10 jaar in Tholen sprake is van een behoefte van zo'n 1.500 nieuwe woningen. Vanwege de op handen zijnde vergrijzing wil Tholen zich hierbij inzetten op het bouwen van woningen voor senioren. Daarnaast dient een kwart van de toekomstige nieuwbouw bestemd te zijn voor de groep 'starters en jonge gezinnen' en iets minder dan 25% voor de groep 'gezinnen'. Hierbij wordt echter niet volledig ingezet op de daadwerkelijke bouw van nieuwe starterswoningen, maar juist ook op doorstroming.

3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied Tholen

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' is een specifieke omschrijving gegeven van burgerwoningen.

In het plangebied komen circa 1.300 adressen voor en dit betreft merendeels burgerwoningen. Een groot aantal burgerwoningen is veelal gesitueerd in de vorm van lintbebouwing, ontstaan langs de toegangswegen tot de kernen. Plaatselijk zijn langs doorgaande wegen concentraties van agrarische bebouwing en villa-achtige woonhuizen ontstaan. Burgerwoningen komen echter ook verspreid door het gehele plangebied voor.

Een deel van de woningen kan als cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol worden aangemerkt. Het gaat daarbij om rijksmonumenten en een aantal overige karakteristieke woningen/objecten.

Binnen het plangebied moet gelet op de ontwikkelingen in de landbouw rekening worden gehouden met agrarische bedrijfsbeëindigingen. Gezien het aantal agrarische bedrijven dat in de komende tijd naar verwachting zal worden beëindigd, kan het aantal niet-agrarische woonfuncties in het plangebied nog (aanzienlijk) toenemen. Verwacht mag worden dat in veel gevallen vrijkomende boerderijen als (burger)woningen worden verkocht.

Vanuit het belang van het wonen is een zekere behoefte aan burgerwoningen in het buitengebied wenselijk, met name indien hiermee een bijdrage kan worden geleverd aan het voorkomen van verkrotting en verpaupering en aan het behoud van karakteristieke bebouwing.

Een belangrijk aandachtspunt vormen dan ook de vrijkomende agrarische bedrijven waarvoor geen passende vervolgfunctie gevonden kan worden en de karakteristieke panden die door middel van woningsplitsing in stand kunnen worden gehouden.

Bij de burgerwoningen is in toenemende mate vraag naar uitbreiding van de woning, uitbreiding van erfbebouwing, mogelijkheden voor aan-huis-gebonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten. Het beleid voor het ontwikkelen van nieuwe economische dragers dient zich ook uit te spreken over de mogelijkheden hiervan bij burgerwoningen.

3.3.4 Conclusie op gemeentelijk beleid

Door het verplaatsen van een woonbestemming op basis van 'rood voor rood' en het realiseren van een nieuwe woontitel op basis van 'ruimte voor ruimte' nabij de woonkern Sint-Maartensdijk is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij ruimte wordt gegeven aan de agrarische sector.

Hoewel het slechts om de oprichting van twee nieuwe woningen gaat, kan gesteld worden dat deze wel bijdraagt aan de leefbaarheid van de kern Sint-Maartensdijk, aangezien elke nieuwe woning een toename van het draagvlak betekent voor de aanwezige voorzieningen.

De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid zoals vastgelegd in de geactualiseerde toekomstvisie en de gemeentelijke woningmarktanalyse. Het bouwplan draagt immers bij aan de wens om meer kwalitatief goede woningen te realiseren. Geconcludeerd wordt, dat dit bestemmingsplan past binnen de gestelde beleidskaders.

4 Omgevingsaspecten

Het formaliseren van de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling heeft invloed op de omgeving en leidt tot effecten ten aanzien van milieuhygiënische aspecten en de ruimtelijke ordening voor de omgeving. In dit hoofdstuk worden de effecten van het beoogde plan nader aan de orde gesteld.

4.1 Beeldkwaliteit/ stedenbouwkunde

Vanuit planologisch oogpunt, rekening houdend met het provinciale en gemeentelijk beleid, én de toetsingscriteria aangaande een goede ruimtelijke onderbouwing is, gebaseerd op de bedrijfsvoering van initiatiefnemer en die ruimte die hierbij benodigd is op de locatie aan de Gorishoeksedijk en de nieuwe fase die ingaat voor de voormalige agrarische bedrijfslocatie op de Veerhoekseweg.

De verplaatsing van de woontitels naar een meer centrale ligging nabij Sint-Maartensdijk, op korte afstand van meerdere burgerwoningen, in combinatie met het rondom liggend agrarisch landschap maakt een landschappelijke inpassing van toegevoegde waarde t.b.v. de realisatie van de nieuwe woningen. De realisatie van de landschappelijke inpassing is uitgewerkt in een erfbeplantingsplan, zie Bijlage 2 Het erfinrichtingsplan dient niet alleen aan te sluiten op de bestaande structuur van de Veerhoekseweg maar dient tevens aansluiting te zoeken met het omliggend gebied en indien mogelijk te versterken.

Onderhavig plan betreft een ruimtelijke ontwikkeling welke qua schaal en omvang passend is in de omgeving en direct gerelateerd aan het 'buitengebied in brede zin'.

Aan de vereisten op grond van 'beeldkwaliteit / stedenbouwkunde' is voldaan c.q. kan worden voorzien.

4.2 Milieuhinder - relatie met omliggende (bedrijfs)functies

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen. Omgekeerd mogen nieuwe gevoelige objecten de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven niet beperken. In deze paragraaf wordt voor de nieuw te bouwen woningen het aspect bedrijven en milieuzonering beschreven.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen.

Op het bestaande agrarische bouwvlak mag een woning gebouwd worden welke op korte afstand van de nabijgelegen agrarische bouwvlakken is gelegen. Deze woning is planologisch gezien maatgevend. Het bouwrecht van de Gorishoeksedijk wordt op grote afstand gerealiseerd, zodat deze woning geen beperkingen oplevert voor agrarische activiteiten. Hierdoor komen de bestaande activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen bedrijven niet in het geding.

De ontwikkeling aan de Veerhoekseweg te Sint-Maartensdijk voorziet in de bouw van in totaal 2 woningen. In de omgeving van de locatie aan de Veerhoekseweg zijn ten noordoosten twee agrarische bedrijven gelegen. Een betreft een akkerbouwbedrijf en de ander betreft een paardenhouderij. De woningen hebben mogelijk invloed op de nabij gelegen bedrijven.

In de VNG-handreiking zijn voor de paardenhouderij richtafstanden bepaald. Voor het aspect geur is de Wet geurhinder en veehouderij het exclusieve toetsingskader, dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3. De richtafstand voor de aspecten stof, geluid en gevaar zijn respectievelijk 30, 30 en 10 meter. De beoogde woningen aan de Veerhoekseweg worden op een ruimere afstand gebouwd. Derhalve wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn op de locatie aan de Veerhoekseweg te Sint-Maartensdijk.

Hobbymatig houden van dieren op woonbestemming

Op de locatie mogen hobbymatig dieren gehouden worden. Bedrijfsmatige activiteiten i.r.t. het houden van dieren zijn planologisch uitgesloten. Mede hierdoor is de hinder t.a.v. deze activiteiten verwaarloosbaar.

Hobbydieren worden niet voor de productie en dus ook niet voor economisch gewin gehouden, maar voor educatieve of recreatieve doeleinden of uit pure liefhebberij. In het Activiteitenbesluit is in art. 1.18 lid 2 een uitzondering gemaakt van dieren aantallen waarbij geen sprake is van een inrichting en waarbij de hinder dermate beperkt is dat afstandseisen tot gevoelige objecten niet van toepassing zijn. Op de locatie mogen bijvoorbeeld niet meer dan 5 paarden gehouden worden.

Verder wordt ruimschoots voldaan aan de afstandseisen van 100 meter van de bebouwde kom, zoals gesteld in 2.60 APV voor het hobbymatig houden van hinderlijke dieren.

Doordat het bedrijfsmatig houden van dieren planologisch is uitgesloten, is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat i.r.t. het hobbymatig houden van dieren.

Conclusie

Op grond van het aspect 'milieuzonering' zijn er overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

In de omgeving zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Binnen één kilometer zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Hierdoor zal de geurbelasting, afkomstig van dieren met een geuremissiefactor niet leiden tot een onaanvaardbare geurhinder.

Volgens artikel 4 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand tussen een woning (geurgevoelig object), en een veehouderij ten minste 50 meter te bedragen, indien deze woning gelegen is in het buitengebied. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). De gemeente Tholen heeft geen afwijkende afstanden vastgesteld.

De beoogde woningen zullen op een afstand van meer dan 50 meter geplaatst worden om een acceptabel woon- en leefklimaat te borgen t.o.v. de meest nabijgelegen veehouderij op de Veerhoekseweg 5 te Sint-Maartensdijk.

Conclusie

Door het verplaatsen van het bouwrecht op de Veerhoekseweg 6 naar een grotere afstand kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet beperkend werkt op de omliggende dierhouderijen, maar juist mogelijkheden biedt.

Ter volledigheid is getoetst aan de afstanden zoals gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Hieruit blijkt dat de afstanden gerespecteerd worden.

4.4 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit (denk bijvoorbeeld aan een groentetuin op een voormalige vuilstortplaats), zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een woning verplaatst naar een locatie die gebruikt wordt als akkerbouwperceel. Humane risico's gerelateerd aan eventuele bodemverontreiniging zijn niet in het geding. Bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouw, zal conform het Bouwbesluit 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden conform NEN 5740.

Conclusie

In relatie tot de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit is op voorhand geen onevenredige uitvoering van dit plan aan de orde.

4.5 Mobiliteit / infrastructuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient een oordeel gegeven te worden van de verkeersaantrekkende werking, gevolgen voor mobiliteit en infrastructuur. Onderhavig plan voorziet niet in een planologische toevoeging van een woning.

Een onevenredige hinder dan wel toename van gemotoriseerd verkeer is aan de orde wanneer de verkeersbewegingen leiden tot het nemen van structurele aanpassingen in de verkeersvoorzieningen én/of de ruimtelijke kwaliteit worden aangetast.

Aangezien sprake is van een feitelijke situatie, welke qua mobiliteit voor de omgeving, niet wijzigt, is het aantal verkeersbewegingen niet dusdanig dat dit leidt tot structurele aanpassingen van wegennet of dergelijke.

De Veerhoekseweg is als lokale erftoegangsweg aan te merken, welke voorziet in de bereik-/berijdbaarheid van lokaal verkeer.

De beoogde uitbreiding voorziet in de realisatie van een twee vrijstaande woningen in het buitengebied. Conform de Nota Parkeernormen geldt voor dergelijke woningen een minimale is van 2 parkeerplaatsen. Ter plaatse van de nieuwe woning wordt een garage met eigen oprit gerealiseerd. Deze oprit voorziet ruimschoots aan deze parkeernorm.

Conclusie

Het aspect mobiliteit geeft geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.6 Geluid / Lawaai

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Op grond van de Wgh moet worden aangetoond dat bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek is vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Het plan resulteert in de toevoeging van twee nieuwe geluidsgevoelige objecten. Aangetoond dient te worden dat deze voldoet aan de kaders uit de Wet geluidhinder. Gezien de Veerhoekseweg geen intensief gebruik kent, in relatie tot de ruimte op het perceel om de woning te positioneren, worden geen belemmeringen verwacht.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.7 Ecologie / Flora en – fauna

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

4.7.1 Wet natuurbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied". Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied.

Voor het uitvoeren van de activiteiten op onderhavige locatie is een voortoets uitgevoerd. Uit deze voortoets blijkt dat de stikstofdepositie op geen van de Natura 2000-gebieden groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is derhalve geen sprake van een significant negatief effect op gevoelige habitattypen in omliggende Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

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

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten planten en dieren voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren woning beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Het bestaande bouwvlak wordt gebruikt ten behoeve van een agrarisch gebruik. Vanwege het intensieve gebruik van het bouwvlak vindt er te veel verstoring plaats om te dienen als voortplantings-, vast rust- en/of verblijfplaats. De gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming Wonen zijn ook niet groter dan die binnen de bestemming Agrarisch. De ontwikkeling leidt daarom niet tot negatieve effecten op beschermde gebieden of soorten. De gronden waar de nieuwe bebouwing zal worden opgericht hebben altijd gediend als intensief bouwland voor de productie van o.a. bieten en aardappelen. Vanwege dit gebruik zijn hier ook geen beschermde of bijzondere soorten te verwachten.

Echter om uitsluiting van mogelijke verstoring te verzekeren is een voorwaardelijke bepaling opgenomen die het verplicht stelt om een ecologisch onderzoek uit te voeren bij sloop alsmede realisatie van woningen. Deze voorwaarde is opgenomen in art. 6.3 van de planregels.

Volledigheidshalve wordt voor de onderhavige locatie een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan wordt bijgevoegd als bijlage in het vastgestelde bestemmingsplan.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Wet natuurbescherming voor het aspect soortenbescherming.

4.7.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren.

In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in het NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Zeeland

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN.

De concrete ambities van de provincie Zeeland staan in het Natuurbeheerplan Zeeland 2021. Het NNZ kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor.

Conform de themakaart 'Natuur en Landschap' is binnen het plangebied geen NNZ aanwezig, zie Afbeelding 5. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2021.



Afbeelding 5: Uitsnede themakaart natuur en landschap Omgevingsverordening

4.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijnstof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Projecten die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Het plangebied valt buiten de onderzoekszones van rijks- en provinciale wegen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit is er daarom geen onderzoeksplicht.

In dit plan worden geen nieuwe gevoelige activiteiten mogelijk gemaakt. Ook vindt er ten opzichte van de bestaande situatie geen planologische toevoeging van een extra woning plaats. Belemmeringen voor de haalbaarheid zijn niet aanwezig.

Conclusie

De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het projectvoornemen.

4.9 Water

Het waterschap De Scheldestromen is verantwoordelijk voor het waterbeheer op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Om te voorkomen dat een ontwikkeling in strijd zijn met duurzaam waterbeheer dient overleg gevoerd te worden met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De waterbeheerder is het Waterschap Scheldestromen. Het waterschap hanteert voor de beoordeling van ruimtelijke plannen een watertoetstabel.

De watertoetstabel is ingevuld voor de ontwikkeling. Deze watertoets is opgenomen in Bijlage 1. De ontwikkeling heeft geen effect op de waterhuishouding in het plangebied, er zijn dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Riolering

De afstand tot het openbare riool betreft ruim 40 meter, wat inhoudt dat er geen verplichting is tot aansluiting op het openbare riool. Initiatiefnemer is echter voornemens om de woningen aan te sluiten op het riool. Voorwaarde is wel dat de aanleg van qua afschot en kabels en leidingen technisch uitvoerbaar moet zijn. Indien blijkt dat aansluiting op het riool technisch niet uitvoerbaar of te kostbaar is dan zal een zuiveringsvoorziening, met minimaal IBA-klasse 1 gerealiseerd moeten worden.

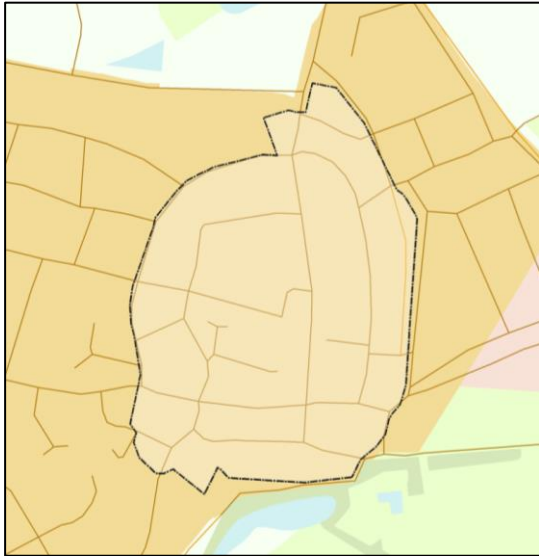
Conclusie

Het onderdeel 'water' staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

4.10 Cultuurhistorie

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hierdoor is een verplichting ontstaan 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 beoogde locatie van de woningen is niet aangemerkt als een beschermd stadsgezicht. Het dichtstbijzijnde beschermde stadsgezicht is gelegen in het centrum van Sint-Maartensdijk. De beoogde ontwikkelingen leiden niet tot een verstoring van dit beschermde stadsgezicht.



Afbeelding 6: Uitsnede beschermd stadsgezicht

Daarnaast bevinden zich in (de directe nabijheid van) het plangebied geen (rijks)monumenten, voormalige kasteelterreinen, beschermingswaardige binnendijken en/of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten. Uitzondering hierop vormt molenromp 'De Hoop', die op ongeveer 250 meter ten noordwesten van het plangebied is gelegen. Dit betreft een molenromp en kan dus niet draaien.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van twee woningen mogelijk, welke gelegen zijn op circa 270 meter van de molenromp.

In het vigerende bestemmingsplan gelden bouwbeperkingen voor molens zijn voorzien van askop met een wickenkruis. De maximumhoogten van bouwwerken in de omgeving zijn namelijk in de regels gerelateerd aan het onderste punt van de verticaal staande wiek.

Dat houdt ook in dat bouwplannen in de omgeving van de molenromp De Hoop aan de Bleekveldseweg in het buitengebied van Sint-Maartensdijk formeel niet kunnen worden getoetst aan de regeling voor het molenbiotop. Bij de gemeente zijn tevens geen plannen bekend om de molenromp weer op te bouwen, te renoveren en de molen te exploiteren.

Ter overvloede is echter nader onderbouwd dat bij respectering van de bestaande bouwregels, sprake is van een acceptabele situatie.

Een bouwhoogte van de woningen van 10 meter wordt in beginsel acceptabel geacht omdat geen sprake is van een werkende molen. Verder is in de omgeving reeds bebouwing aanwezig met een vergelijkbare bouwhoogte (Provincialeweg 26) en is een bosschage aanwezig tussen de beoogde woningen en de molenromp. Deze bomen hebben een hoogte van meer dan 10 meter. Tot slot is de beoogde bebouwing gelegen aan de zuidoostzijde van de molen, terwijl de overheersende windrichting zuidwest betreft. Volgens de windroos van Vlissingen is circa 6 dagen per jaar sprake van wind uit het zuidoosten. De windvang zou bij opbouw dus in zeer beperkte mate nadelig beïnvloed worden.

Conclusie

Omdat de beoogde herontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitswinst ter plaatse en omdat deze ontwikkeling leidt tot een potentieel zeer beperkte inperking van de windvang ter plaatse van een molenromp, kan gesteld worden dat geen sprake is van afbreuk aan cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving.

4.11 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WamZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

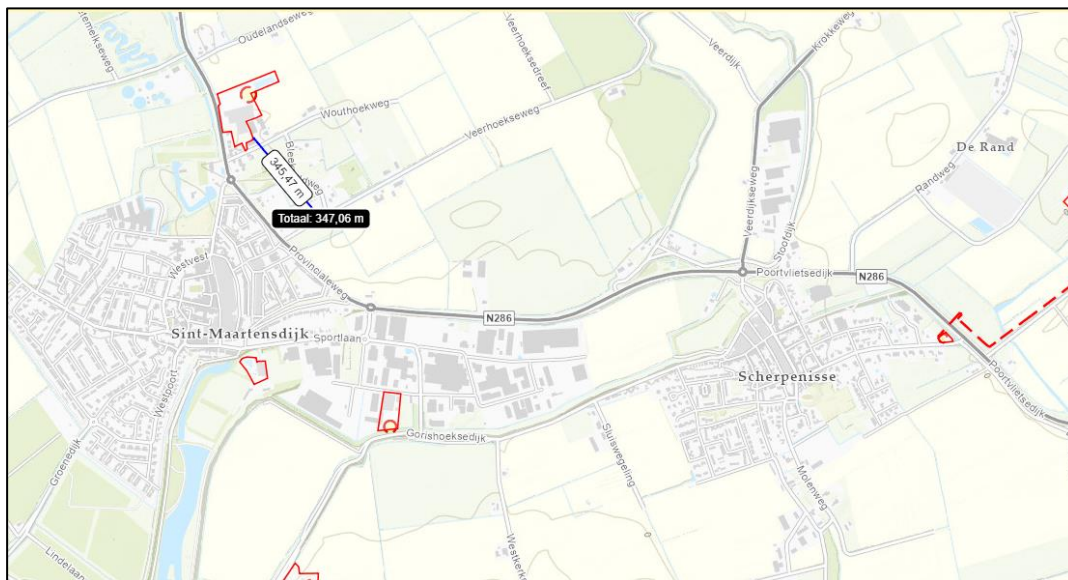
Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in de 'Beleidsnota Archeologie' die in 2012 is vastgesteld. Met deze nota heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente kan daarmee, indien wenselijk, gemotiveerd van de landelijke en provinciale richtlijnen afwijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

Uit het archeologisch onderzoek, zie Bijlage 4, blijkt dat sprake is van een lage archeologische verwachting. Er wordt geadviseerd om in het kader van de nieuwbouw van de woningen geen aanvullende maatregelen te treffen. Wel geldt dat wanneer tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten gevonden worden waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat deze van waarde zijn, deze conform de Erfgoedwet 2016 artikel 5.10 bij de gemeente moeten worden gemeld.

4.12 Externe veiligheid

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

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.



Afbeelding 7: Risicokaart

Risicovolle inrichtingen

Op de risicokaart is in de omgeving van de planlocatie zijn enkele bedrijven gelabeld met een beperkte risicocontour. Deze risicocontour heeft betrekking op de opslag van gas onder het Activiteitenbesluit. De afstand tot de inrichting betreft echter circa 350 meter. Gezien de afstand heeft deze inrichting en de bijbehorende risicocontour geen invloed op onderhavig plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Er zijn geen (spoor)wegen of buisleidingen in de omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde buisleiding is op circa 2 kilometer gelegen. Gezien de afstand heeft deze leiding en de bijbehorende risicocontour geen invloed op onderhavig plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de bestemmingsplanwijziging.

4.13 Leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen aardgasleidingen / kabels aanwezig, welke een belemmering zouden opleveren voor de uitvoering van dit plan.

4.14 MER

Per 18-12-2020 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Een project is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder deze grenzen uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 tevens een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op onderhavige locatie worden echter geen activiteiten uitgevoerd welke onder de C- of D-lijst vallen. Er kan dus worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke m.e.r.-plicht, geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van een project waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden, hier is verder op ingegaan in paragraaf 4.6 van deze toelichting.

Conclusie

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante milieuhygiënische en planologische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden.

4.15 Conclusie

Op grond van het voornoemde zijn er overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening geen onevenredige belemmering op grond van de milieuhygiënische en planologische voorwaarden in relatie tot de beoogde ontwikkeling of voor in de omgeving aanwezige bedrijven/gevoelige objecten in relatie tot het formaliseren van onderhavig plan.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

Met voorliggende toelichting wordt een planologisch-juridische regeling gegeven ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied.

5.1 Planologisch-juridisch

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op een of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd.

Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Openheid';
- Enkelbestemming 'Groen';
- Enkelbestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2'
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - afwegingszone - woon- en verblijfsgebied'.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplanbestemmingsplan Buitengebied Tholen. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

T.o.v. de huidige planologische situatie wordt een bestaande woonbestemming ter plaatse van de Gorishoeksedijk geamoveerd en verplaatst naar de Veerhoekseweg en ter plaatse van de Veerhoekseweg wordt een agrarisch bouwvlak omgeschakeld naar een woonbestemming. Het oppervlak van de woonbestemmingen bedraagt 2.000 m² per kavel.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij voorliggend bestemmingsplan sluiten aan bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels van de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Openheid', 'Groen' en 'Waarde - Archeologie - 2' uit het basisplan zijn daarmee van toepassing.

De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen. Om de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen wordt een voorwaardelijke gebruiksverplichting opgenomen.

5.4 Grondexploitatie / planschade

In de Wro is opgenomen dat de gemeente bij ontwikkelingen kosten uit de kostensoortenlijst (Bro 6.2.3 tot en met 6.2.5), die in eerste instantie voor rekening komen van de gemeente, moet verhalen. Voor de planologische ontwikkeling die middels het wijzigen van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, geldt deze verplichting.

De kosten die in dit kader van belang zijn beperken zich voornamelijk tot de plankosten (gemeente) en de eventuele kosten voor het vergoeden van planschade. Tussen initiatiefnemer en gemeente zullen hiertoe een (anterieure) overeenkomst en planschadeovereenkomst gesloten worden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan is een particulier initiatief. De financiële en economische uitvoerbaarheid komen ten laste van initiatiefnemer. De in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zal volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd over het ontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners zoals de provincie Zeeland. Tevens is de mogelijkheid gegeven aan omwonenden om inspraak te geven.

Uit het vooroverleg met de provincie Zeeland zijn enkele zaken nader verduidelijkt in relatie tot de Wet natuurbescherming en de provinciale verordening. Deze zaken zijn naar aanleiding van de opmerkingen verduidelijkt dan wel aangevuld.

Verder hebben nabijgelegen burens verzocht om het hobbymatig houden van paarden uit te sluiten aan de nabijgelegen woning. Dit om enige hinder in de toekomst te voorkomen. Aan dit verzoek is direct gehoor gegeven en het is nu planologisch uitgesloten om op het perceel nabij de Veerhoekseweg 4, hobbymatig paarden te houden.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Watertoets
Bijlage 2: Landschappelijke inpassing
Bijlage 3: Voortoets Stikstof
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek