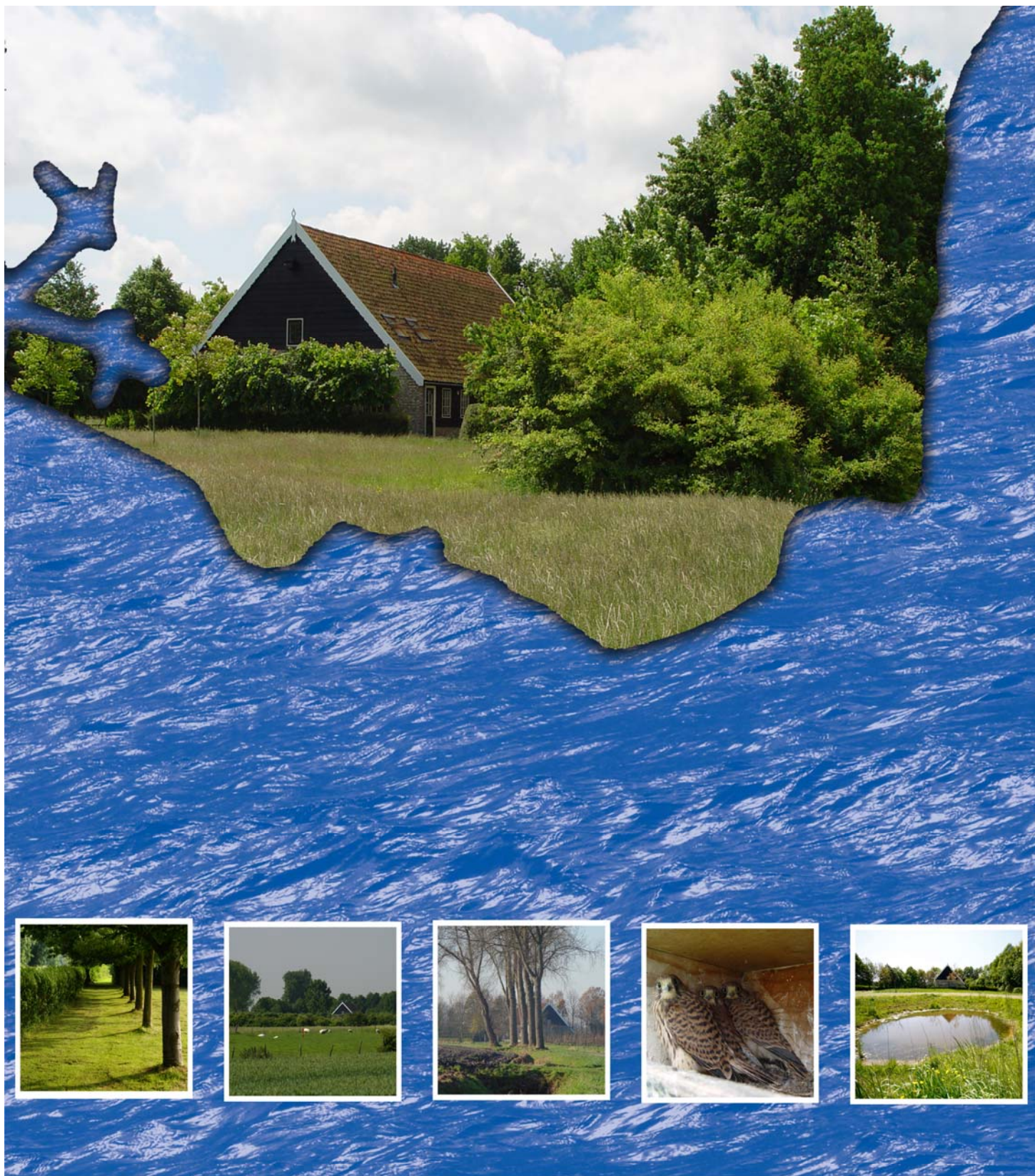




Bestemmingsplan

“Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012”



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten
Stedenbouwkundigen



Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele
bij besluit van 21 juni 2012

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen

Stadsschuur 2
Postbus 29 4330 Middelburg
telefoon (0118) 653737
fax (0118) 615912

www.rdh.nl

Middelburg Breda

**gemeente
titel**

**imronummer
projectnummer
status**

**Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld**



Borsele
Bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012"

NL.IMRO.0654.BPBBZW372012-0005
BS2152
definitief

20 september 2011
6 maart 2012
21 juni 2012





TOELICHTING

TOELICHTING

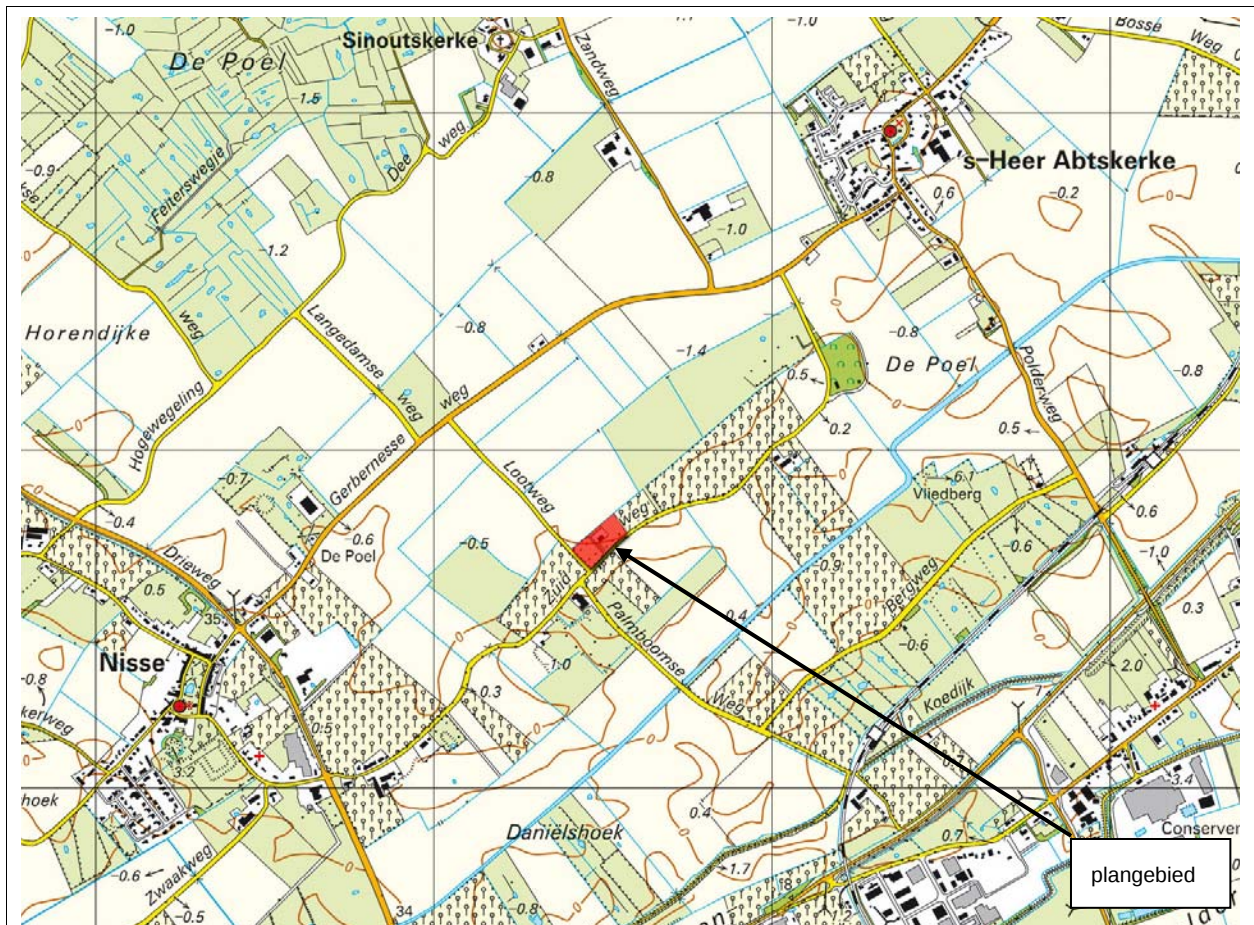
behorende bij het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012" in de gemeente Borsele.

INHOUD

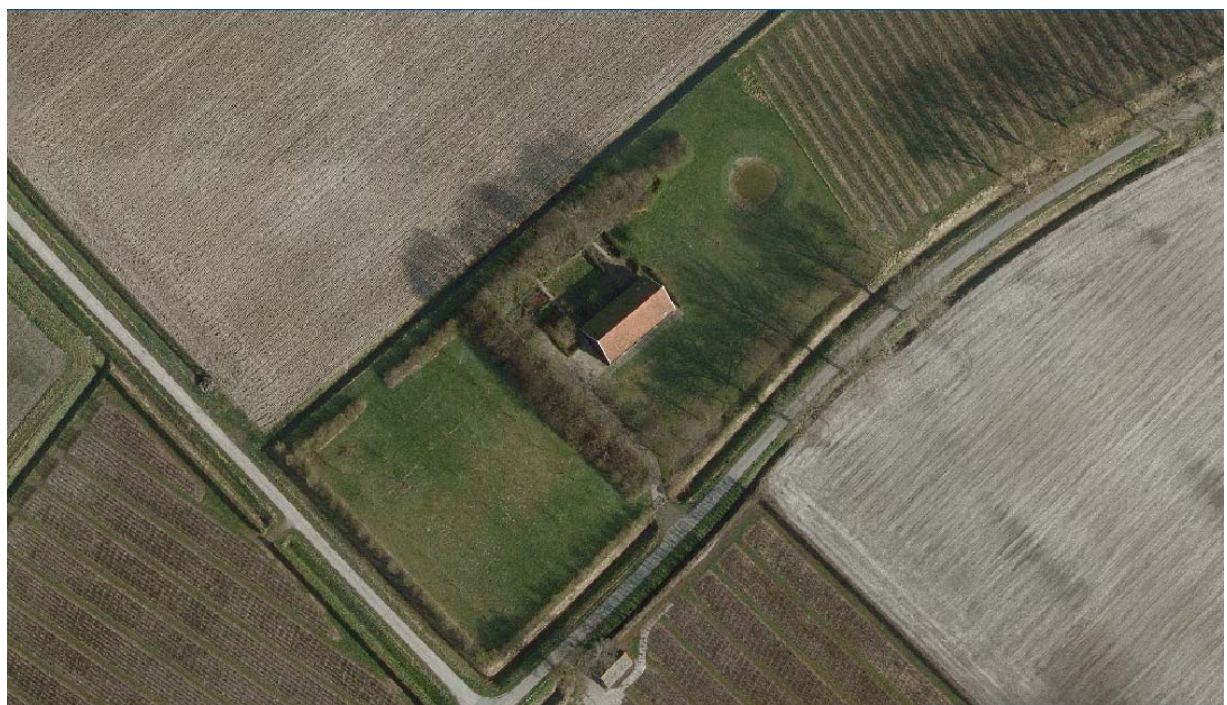
1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Opzet van de toelichting	6
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	9
3	BELEIDSKADERS	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.5	Toetsing beleidskaders	19
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	23
4.1	Bodem	23
4.2	Archeologie	23
4.3	Cultuurhistorie	25
4.4	Water	26
4.5	Ecologie / flora en fauna	29
4.6	Milieuhinder	29
4.7	Geluidhinder	29
4.8	Luchtkwaliteit	30
4.9	Externe veiligheid	31
4.10	Overige belemmeringen	33
	4.10.1 Bufferzone	33
	4.10.2 Overige relevante zones	33
5	JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1	Planvorm	35
5.2	Toelichting op de bestemmingen	35
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	41
7.1	Maatschappelijke toetsing	41
7.2	Overleg	41

BIJLAGENBOEK:

1. "Waardering pand/veldschuur Zuidweg 33a te 's-Heer Abtskerke, Boerderijen Stichting Zeeland", d.d. 2 maart 2010;
2. "Beoordeling Nieuwe Economische Drager", onderdeel "investering in ruimtelijke kwaliteit", Toetsingscommissie Nieuwe Economische Dragers, d.d.1 juni 2010;
3. "Rapport inzake verkennend onderzoek conform NEN 5740/ AS3000", BodemOnderzoeker BV, d.d. 30 augustus 2010;
4. "Rapport volgens de Flora- en faunawet van een opstal aan de Zuidweg bij 's-Heer Abtskerke", Bureau Woets' Insecten, d.d. 15 april 2011;
5. Inspraakrapport Voorontwerp bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012", 15 februari 2012;
6. Vooroverleggerapport Voorontwerp bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012", 2 februari 2012.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto bestaande situatie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Tussen de dorpen Nisse en 's-Heer Abtskerke is een veldschuur met erf gelegen aan de Zuidweg 37. De veldschuur is gelegen op de hoek Zuidweg/Lootweg. Het perceel is circa 1 hectare groot en kent momenteel een agrarische bestemming. De veldschuur wordt gebruikt voor opslag van apparatuur ten behoeve van het onderhoud van het perceel. Beoogd wordt deze veldschuur met de omliggende gronden te voorzien van een bestemming waarbinnen een ecologische recreatieve voorziening mogelijk is. Het gaat dan om een duurzaam en ecologisch verantwoorde verblijfsvoorziening voor natuurtoerisme in de vorm van een kleinschalige recreatieve accommodatie met opslagruimte. Deze wordt in de aanwezige veldschuur ondergebracht. Daarnaast blijft de schuur in gebruik voor opslag. Naast de verblijfs-opslagaccommodatie kan het perceel worden gebruikt voor natuureducatieve doeleinden. Gedacht wordt aan excursies, demonstratieobject voor activiteiten als hoogstamfruitbomen snoeien, wilgen knotten, extensief beheer etc.

Een verruiming van de huidige bestemming wordt voorgestaan om een deel van de geïnvesteerde kosten en onderhoudskosten terug te kunnen verdienen en een grotere groep mensen deelgenoot te kunnen maken van extensief beheer, boerenlandnatuur en natuurbeheer.

1.2 Vigerend bestemmingplan

De beoogde ontwikkelingslocatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Borsels Buiten" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008. De huidige bestemming van de gronden betreft "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AL)". De voormelde gronden kunnen onder de vigerende planologische regeling gebruikt worden voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven. De realisatie van een ecologische recreatieve voorziening is binnen deze bestemming niet mogelijk. Naast de vigerende bestemming is er op het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (in artikel 9, deel B) met betrekking tot Nieuwe Economische Dragers. De beoogde ontwikkeling betreft een dergelijke Nieuwe Economische Drager. Echter, de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemming is niet toereikend voor de beoogde ontwikkeling. Dit omdat de voorgenomen activiteiten niet geschaard kunnen worden onder één van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken, dient het voormelde bestemmingsplan herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012" vormt de planologisch - juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling. Voor de ligging van het plangebied wordt verwezen naar figuur 1. In figuur 2 is de luchtfoto van de projectlocatie en directe omgeving weergegeven.

1.3 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en plankaart (verbeelding). De plankaart vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. Onderhavige toelichting maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012" en kent de volgende opzet. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.



Figuur 3: Bestaande situatie

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Omgeving

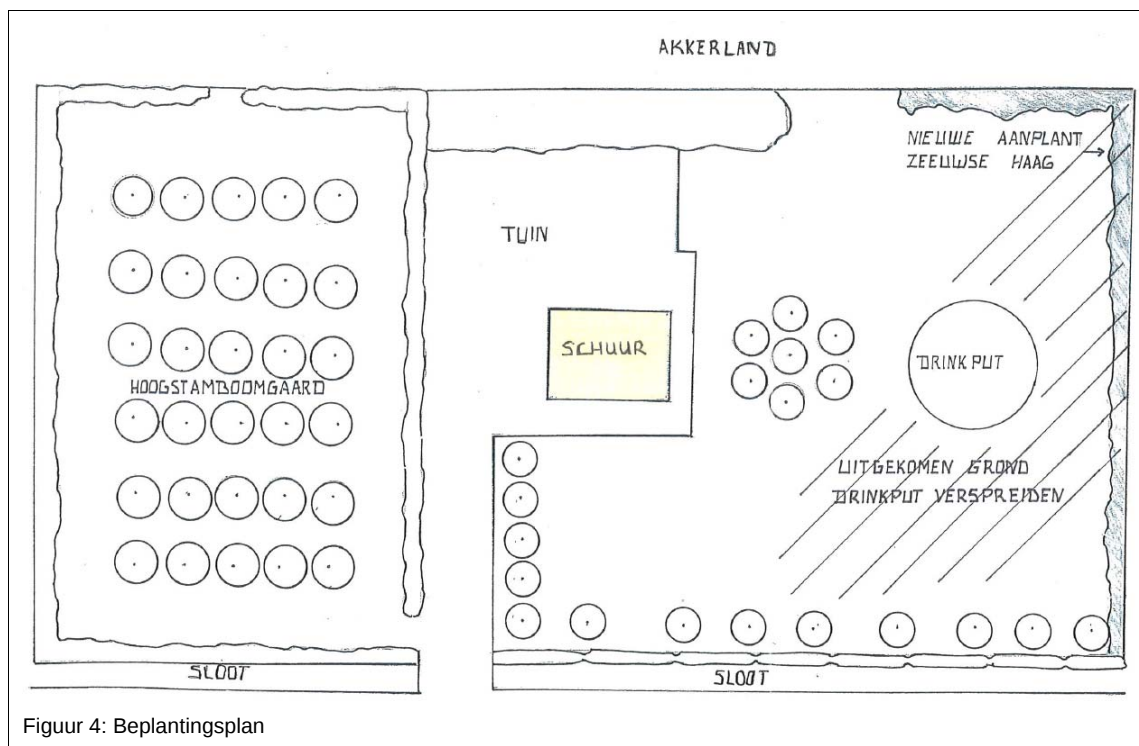
De locatie Zuidweg 37 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Borsele (tussen 's-Heer Abtskerke en Nisse). Opvallende (ruimtelijke) elementen in de nabije omgeving van de locatie zijn een voormalige historische boerderij, een vliedberg en kleinschalige percelen aan de Bergweg. De strategische ligging tussen het Zwaakse Weelgebied in het zuiden, het Koedijk- en Heggengebied in het westen en het Ganzengebied bij Sinoutskerke in het noorden, maakt het gebied waarin de projectlocatie is gelegen interessant voor natuurbeheer. Temeer omdat in dit gebied deels geen rationele herverkaveling heeft plaatsgevonden. In de nabijheid van de veldschuur is de Hoeve Van der Meulen ontwikkeld tot een recreatieve voorziening waar vanuit wandelroutes en fietstochten zijn uitgezet. Daarnaast zijn de voorheen bij het perceel Zuidweg 37 behorende weilanden, met een oppervlakte van ca. 5,5 hectare, in 2000 verkocht ten behoeve van natuurontwikkeling.

Plangebied

Het pand aan de Zuidweg 37 is een solitaire voormalige agrarische veldschuur (zie figuur 3). Het perceel waarop dit pand staat, heeft een oppervlakte van circa 1 hectare. De agrarische functie van de schuur/het perceel is al enige jaren geleden komen te vervallen. De schuur is onbruikbaar geworden voor een agrarische bestemming vanwege de hoge onderhoudskosten en een te kleine binnenruimte. Momenteel is het pand in gebruik voor opslag/hobbyruimte. De schuur wordt gebruikt om tractoren en gereedschap onder te brengen die gebruikt worden om het perceel te onderhouden. In een niet bedrijfsmatige situatie kan dat, omdat gebruik wordt gemaakt van relatief kleinschalige apparatuur. Verder wordt de schuur gebruikt voor opslag.

De schuur is gebouwd in de jaren zeventig van de vorige eeuw en oogt als een traditionele Zeeuwse veldschuur. Elementen als Zeeuwse dakpannen, gepotdekselde zwarte planken en ijsselsteentjes zijn conform de oude gebruiken toegepast, maar aan de oostelijke gevel is gekozen voor een combinatie van ijsselsteentjes en gepotdekselde planken die niet overeenkomstig het gebruikelijke beeld is bij historische schuren in de provincie Zeeland. Alhoewel wel enkele gelijkende exemplaren op Walcheren en Zuid-Beveland voorkomen.

In samenwerking met de Stichting Landschapsbeheer Zeeland heeft de initiatiefnemer het perceel beplant met Zeeuwse wilde hagen, een grote hoogstamfruitboomgaard en een boerentuin. In figuur 4 is het beplantingsplan opgenomen.



Door het uitvoeren van dit beplantingsplan is een karakteristiek Zeeuws streekeigen erf ontstaan met de elementen die daarbij behoren zoals wilde hagen, een drinkput en hoogstam fruitbomen.

Waardering veldschuur Zuidweg 37 te Nisse door de Boerderijen Stichting Zeeland.

Door de Boerderijen Stichting Zeeland (BSZ) is de veldschuur Zuidweg 37, met het oog op het aanwenden van het pand voor een Nieuwe Economische Drager, gewaardeerd. De Stichting beschrijft het landschap aan weerszijden van de Zuidweg als bijzonder waardevol. "De Zuidweg zelf [...] slingert door het landschap, omgeving door boomgaarden, akkerland en weides. Aan weerszijden van de weg liggen boerderijen omgeven door hun erven. Sommige hoeves zijn oud, sommige van recenter datum."

De veldschuur Zuidweg 37 is van recente datum, maar is – zo oordeelt de BSZ – "in zijn uiterlijke verschijningsvorm wel op traditionele wijze in het landschap passend met oude pannen en zwart gepotdekselde "wèège's" (Zuid Bevelandse term voor de lange houten zijden van de schuur), die afgezet zijn met witte randen. [...] Het erf om de schuur heen is prachtig opgezet en ingericht. [...] Een erf dat niet slechts Zeeuws is van opzet en indeling, maar ook opvallend "ouderwets" goed is onderhouden."

De Boerderijen Stichting Zeeland is van oordeel dat het van groot belang is dat op deze locatie karakteristieke elementen in bebouwing en landschap behouden en versterkt worden. De veldschuur past, volgens de BSZ, in dit geheel, maar kan nog een meer karakteristieke uitstraling krijgen door een aantal aanpassingen zoals de eindgevel in zijn geheel te metselen, ramen te vervangen door kruisramen, de deur te vervangen door een traditionele Zeeuwse staldeur en de windveren te vervangen door Zuid-Bevelandse windveren. De notitie van de BSZ met betrekking tot de waardering van de veldschuur Zuidweg 37 is in bijlage 1 van het bijlagenboek opgenomen.

2.2 Beoogde ontwikkeling

De veldschuur is gelegen nabij de Hoeve Van der Meulen (Zuidweg 30). Met de restauratie van de hoeve, de mogelijkheid tot logies en het uitzetten van wandelroutes is een recreatieve impuls aan het gebied tussen 's-Heer Abtskerke en Nisse gegeven. Beoogd wordt hierop in te spelen door de realisatie van één recreatieve verblijfsaccommodatie (voor maximaal 6 personen) in de veldschuur. De intentie is een duurzaam en ecologisch verantwoorde, kleinschalige verblijfsvoorziening voor natuurtoerisme te realiseren. Daarnaast blijft de schuur in gebruik voor opslag. Verder wil de initiatiefnemer het perceel mogelijk gaan gebruiken voor natuureducatieve doeleinden. Gedacht wordt aan excursies, demonstraties hoogstamfruitbomen snoeien, wilgen knotten, extensief beheer, bevordering natuurdiversiteit, e.d. De beoogde inrichting van de schuur en de daarbij behorende aanzichten zijn in de figuren 5 en 6 opgenomen.

Het project omvat, zoals hiervoor aangegeven, een (interne) aanpassing van het pand ten behoeve van de realisatie van de recreatieaccommodatie. Daarnaast vinden aanpassingen van de gevels plaats, waardoor de uiterlijke karakteristiek van de schuur wordt versterkt. Het gaat daarbij om aanpassingen zoals voorgesteld door de Boerderijen Stichting Zeeland, te weten:

- De stenen rand onderaan de "wèège" van de schuur is momenteel te hoog. Er worden planken aangebracht waardoor de hoogte voor het zicht correct wordt.
- De eindgevel aan de ene zijde van de schuur is nu half gepotdekseld. Dit is volgens de BSZ on-Zeeuws. Met de verbouw wordt de gehele eindgevel op traditionele wijze in steen opgetrokken.
- De huidige ramen worden vervangen door kruisramen en de deur wordt vervangen door een traditionele Zeeuwse staldeur.

De huidige windveren, die typisch Walchers zijn, worden momenteel nog niet verwijderd. Op het moment dat de huidige windveren aan vervanging toe zijn zullen (gladde) Zuid-Bevelandse windveren worden toegepast.

Recreatieve accommodatie

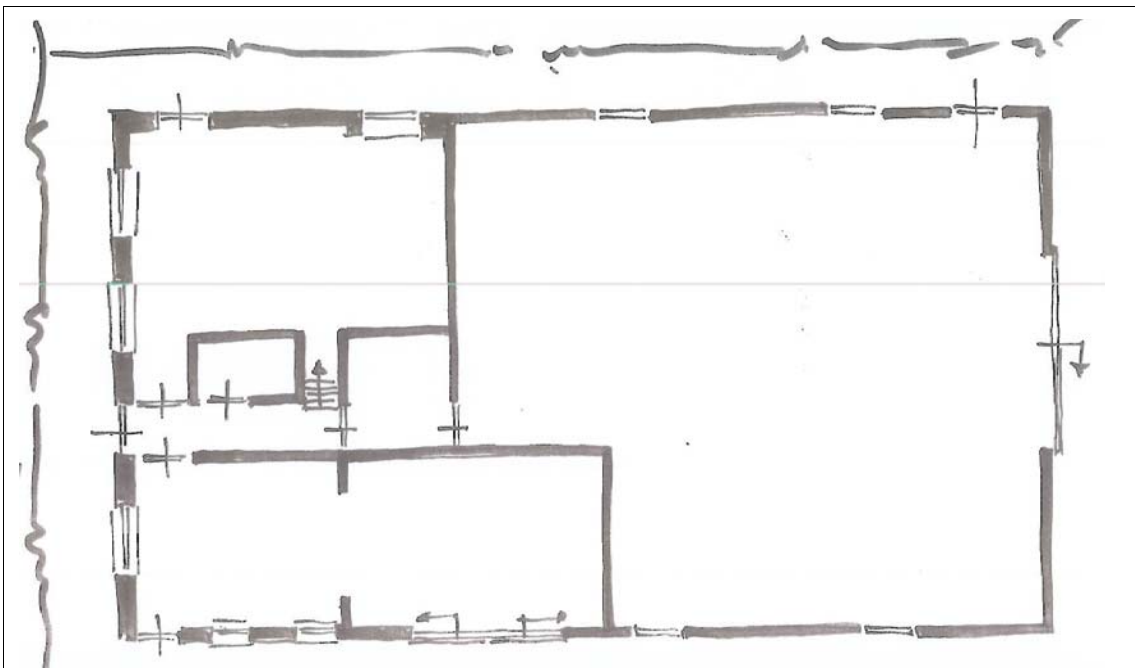
Het zuiden van Zuid-Beveland biedt tal van cultuurhistorische en natuurlijke attracties en verdient de aandacht van toeristen. De beoogde huurder van de accommodatie is een op natuur, agrarische cultuur en cultuurhistorie gerichte toerist die het relatief onbekende gebied zal verkennen per fiets of te voet. Daartoe past uitstekend een extensieve verblijfsaccommodatie aan de poort van het gebied waar absolute rust en privacy belangrijke kernwoorden vormen. Het project (genaamd: Florishoeck) voorziet, zoals eerder aangegeven, in één enkele accommodatie voor een rustvakantie voor maximaal zes personen. Deze recreatieve verblijfsmogelijkheid is gericht op de beleving van natuur en landschap en brengt mensen in aanraking met het platteland in een van de oudste delen van Zeeland.

Bij de realisatie van het recreatieappartement zal aandacht worden besteed aan duurzaamheid. Onder andere wordt gedacht aan het gebruik van aardwarmte als verwarmingsbron in combinatie met zonne-energie voor het leveren van elektriciteit.

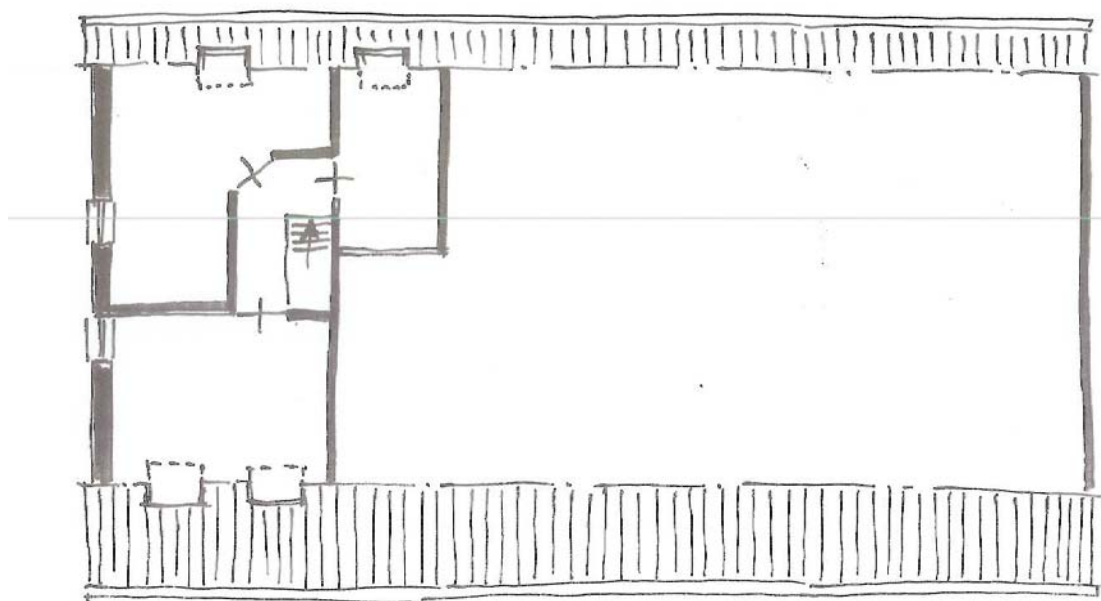
Natuureducatie

Naast de verblijfsaccommodatie kan het perceel worden gebruikt voor natuureducatieve doeleinden. Het betreft bijvoorbeeld excursies, demonstraties hoogstamfruitbomen snoeien, wilgen knotten, extensief beheer, bevordering natuurdiversiteit, e.d.

Rekening houdend met de rust in en de kwetsbaarheid van het gebied wordt gedacht aan een beperkt aantal weken verhuur per jaar en bij excursies een maximaal aantal bezoekers per bijeenkomst van 15. Eventuele auto's van zowel huurders als bezoekers kunnen op het perceel worden geparkeerd.

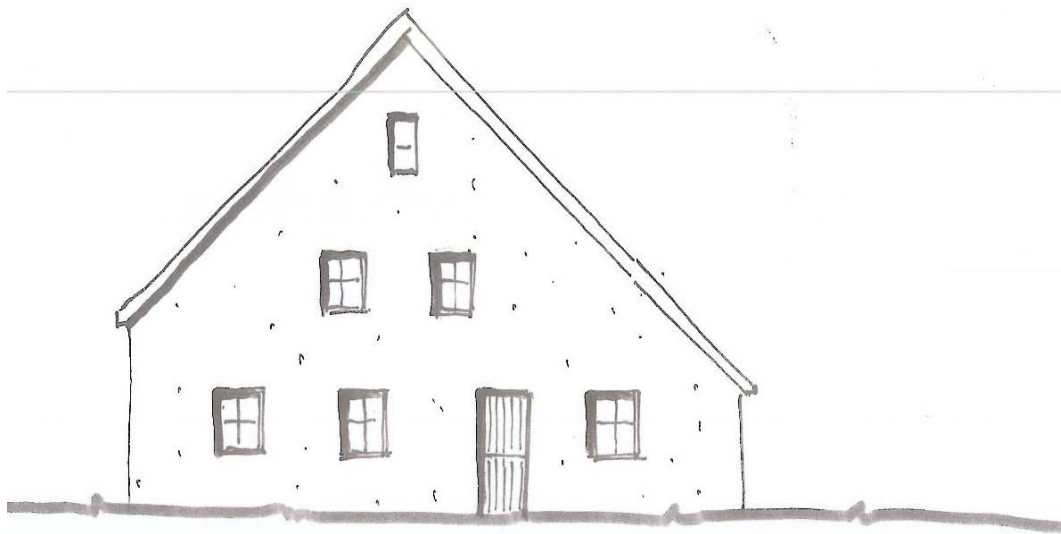


Begane grond

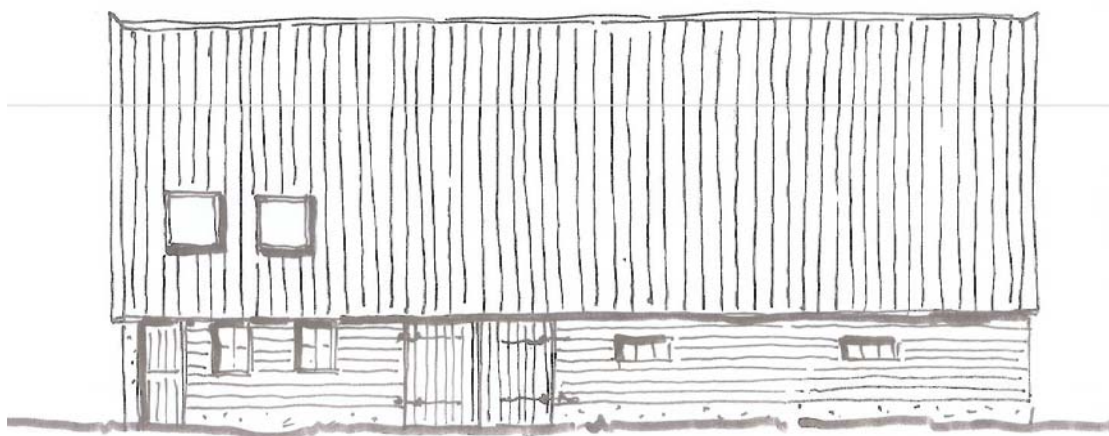


Verdieping

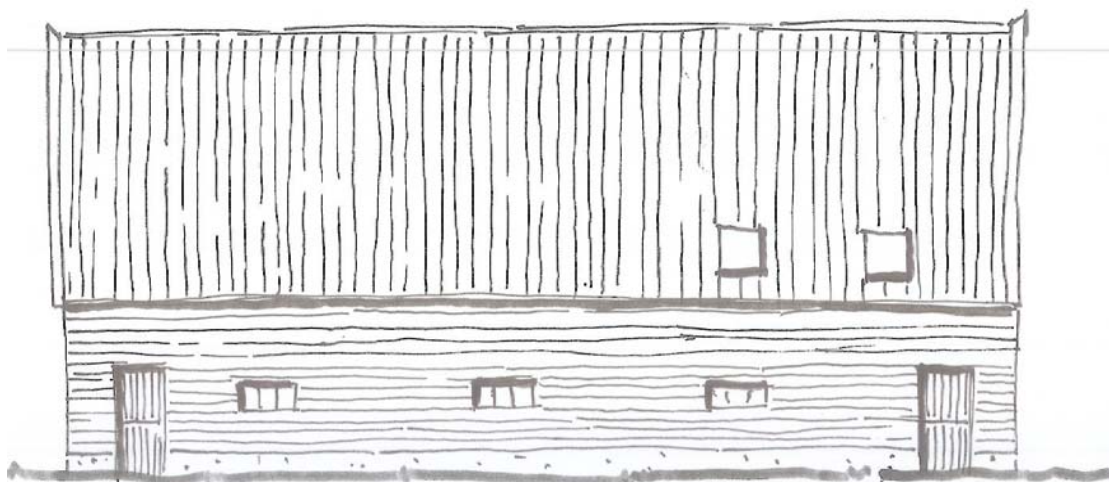
Figuur 5: impressie plattegronden beoogde inrichting



Rechter zijgevel



Achtergevel



Voorgevel

Figuur 6: impressie beoogde gevelbeelden

3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente. Tot slot wordt, in paragraaf 3.5 (toetsing beleidskaders), beschreven dat de beoogde ontwikkeling past binnen het vigerende beleid van de genoemde overheden.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een goede 'gereedschapskist' voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'. De Nota Ruimte bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water, en het groen in en om de stad.

Het plangebied is gelegen in het Nationale Landschap Zuidwest-Zeeland (Zak Van Zuid-Beveland). Nationale landschappen zijn landschappen met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De kwaliteiten van Nationale Landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Natuur gekoppeld aan landschap en cultuurhistorie is één van de belangrijke aandachtspunten. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de Nationale Landschappen zich sociaal en economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl

de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. De kernkwaliteiten van de Zak van Zuid-Beveland betreffen:

- een groen karakter door fijnmazige kleinschaligheid;
- een polderpatroon;
- kreekrestanten.

Zoals genoemd is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Dit houdt in dat mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt er binnen Nationale Landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Er is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei, dat wil zeggen migratiesaldo nul, en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van kwaliteiten van deze landschappen. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor Nationale Landschappen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland, vastgesteld op 30 juni 2006, is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000).

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

1. Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
2. Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
3. Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de eerstgenoemde hoofddoelstelling.

Omgevingskwaliteit

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

1. Beschermen;
2. Ruimte voor een nadere afweging.

Het plangebied en omgeving vallen onder de laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

1. Gewenste ontwikkeling: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
2. Locatiekeuze: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit.

3. Vormgeving: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua bouwhoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing.
4. Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling.
5. Wettelijke eisen: In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

Recreatie

Zeeland heeft in potentie een goede uitgangspositie om de economische waarde van het toerisme te vergroten. Drager van deze potentie zijn de omgevingskwaliteiten. Cruciale factor bij het vergroten van de economische waarde is de ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve sector, want deze sector vormt de economische motor van het toeristisch product Zeeland. Doel en inzet van het provinciaal beleid is het geven van een flinke kwaliteitsimpuls aan deze sector. Sleutelwoorden hierbij zijn ambitie, innovatie, nieuwe initiatieven en extra ruimtebeslag. Doordat ook hier sprake moet zijn van Duurzaam Ontwikkelen dient deze kwaliteitsimpuls gelijktijdig gepaard te gaan met een investering in de omgevingskwaliteiten en een herstructurering of transformatie van gebieden en locaties waar het toekomstperspectief minder is. Deze integrale opgave is voor de provincie een van de speerpunten in het omgevingsbeleid.

Nieuwe Economische Draggers (NED's)

Met het oog op het versterken van de economische basis van het platteland wordt ruimte geboden voor nieuwe, ook niet agrarische, kleinschalige activiteiten in het landelijk gebied. Als tegenprestatie wordt een investering gevraagd in de ruimtelijke kwaliteit. Zo gaan vergroten van de economische vitaliteit en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied hand in hand.

De Zeeuwse gemeenten beoordelen welke nieuwe economische dragers in principe aanvaardbaar geacht worden. Ter indicatie is een lijst opgesteld waarin een aantal mogelijke NED's zijn opgenomen. Deze lijst heeft geen limitatief karakter.

Bij Nieuwe Economische Draggers kan het gaan om zowel een agrarisch bedrijf teneinde aanvulling op het agrarisch basisinkomen te genereren, als om hergebruik van bestaande gebouwen, waarvan het agrarisch gebruik is beëindigd. Gemeenten kunnen

naar type koppeling differentiëren welke nieuwe functies toegestaan worden. Uitgangspunt voor het bepalen van de maximale maat van de nieuwe economische draager is de omvang van de (bestaande) bebouwing, waarbij als uitgangspunt geldt dat het om een kleinschalige activiteit gaat. Per locatie geldt dat voldaan moet worden aan:

- de milieunormen van de Wet milieubeheer;
- de eisen die de waterbeheerder stelt aan de afvalwaterlozing.

Tevens mag het initiatief niet leiden tot:

- onevenredige schadelijke gevolgen voor natuur en landschap;
- belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- onevenredige toename van de automobiliteit.

Voorwaarde is dat nieuwe initiatieven als tegenprestatie een investering moeten doen in de omgevingskwaliteit, het principe van verevening. Als basisinvestering wordt uitgegaan van een bedrag van € 8000,-. Als toepassing van dat bedrag leidt tot kennelijke onredelijkheid, bijvoorbeeld wanneer de initiatiefnemer in het verleden al veel in de omgevingskwaliteiten heeft geïnvesteerd kan een ander bedrag overeengekomen worden, tot een minimum van € 4000,-.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland

Een nieuw instrument (30 juni 2010) is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) dat in de plaats komt van de goedkeuring van bestemmingsplannen. Met de verordening maakt de provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf. De regels ten aanzien van bufferzones (artikel 2.5 PRV) zijn relevant voor onderhavig plan. Hiervoor wordt verder verwezen naar subparagraaf 4.9.1. Verder valt het plangebied binnen de zogenaamde Vensters op Zeeland (artikel 2.7 PRV). In betreffend artikel, lid 1 staat "In [...] als Vensters aangewezen gebieden worden geen nieuwe vormen van grondgebruik en wordt geen bebouwing, anders dan bestaand gebruik en bestaande bebouwing, toegelaten." Artikel 3 biedt een ontheffingsmogelijkheid van deze regel. "Van het bepaalde in het eerste lid inzake nieuwe vormen van grondgebruik en bebouwing kunnen gedeputeerde staten, op verzoek van de gemeenteraad of van het college van burgemeester en wethouders, ontheffing verlenen. De ontheffing wordt slechts verleend indien het verzoek vergezeld gaat van een goede ruimtelijke onderbouwing en aannemelijk wordt gemaakt dat de waarde van het open landschap langs de snelweg niet in onevenredige mate wordt aangetast. Een ontheffing kan onder beperkingen worden verleend. Aan een ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden."

3.3 Regionaal beleid

Thematische regiovisie De Bevelanden; wonen, werken en recreëren in de regio

In dit gezamenlijk document van de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, Kapelle en Reimerswaal is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema's wonen, werken en recreëren. Ingegaan wordt op het thema recreatie.

Binnen de Bevelanden is met name de Zeeuwse delta uniek. Toeristisch recreatief wordt de uniciteit van de delta nog onvoldoende benut. Ongebreidelde groei van toerisme en recreatie kan de kwaliteit van de delta echter onder druk zetten. Gezocht moet derhalve worden naar een evenwicht tussen de wensen van recreatieondernemers (werkgelegenheid, inkomsten, leven) enerzijds en gebiedsbescherming (natuur en landschap, agrarische structuren, cultuurhistorie) anderzijds.

Met betrekking tot recreatie zijn de volgende beleidsuitspraken gedaan:

1. Streven naar evenwicht tussen marktwerking en gebiedsbescherming;
2. Concentreren van verblijfs- en dagrecreatie in daartoe geschikte zones;
3. Versterking van de samenhang tussen water en achterlandvoorzieningen;
4. Diversiteit van recreatieconcentratiegebieden benadrukken;
5. Buiten de concentratiegebieden alleen kleinschalige initiatieven stimuleren;
6. Streven naar verruiming van het aantal ligplaatsen;
7. Samenhangende promotie van de Bevelanden als totaalpakket;
8. Stimuleren van hotelfaciliteiten aan het water.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Borsele 2009-2014

De Structuurvisie Borsele 2009-2014 is opgesteld binnen de kaders van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is de opvolger van de Borsatlas 2003. De structuurvisie dient een tweeledig doel. Enerzijds moet het fungeren als een gemeentelijk structuurbeeld op hoofdlijnen dat in de praktijk kan dienen als "werkdocument" bij het nemen van ruimtelijke beslissingen. Anderzijds biedt de structuurvisie op grond van de Wro de mogelijkheid om kosten te verhalen bij beoogde en in de structuurvisie opgenomen ontwikkelingen. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2014. Uitgangspunt hierbij is dat de structuurvisie voldoende ruimte moet bieden om nadere afwegingen te maken.

Er zijn drie centrale beleidsdoelen voor het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Borsele geformuleerd:

- Behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele: uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat ruimtelijke contrasten en de sociaal-maatschappelijke structuur in de gemeente worden behouden en versterkt, dan wel (beter) worden benut;
- Inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaal-maatschappelijke component; uitgangspunt hierbij is dat deze toekomstige plannen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de gemeente;
- Streven naar een duurzame aanpak: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt het aspect duurzaamheid meegewogen; het streven is om energieafhankelijkheid te verkleinen. Overlast zoals geluid en geur, wordt zoveel mogelijk beperkt ten opzichte van milieugevoelige functies. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte zo zorgvuldig mogelijk gebruikt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn tevens gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het gebied, zowel economisch als sociaal-maatschappelijk als fysiek.

Daarnaast wordt in de structuurvisie voor een aantal kenmerkende gebieden een gebiedsgerichte aanpak voorgestaan. Te denken valt hier aan het Nationaal Landschap, het agrarisch gebied, het Sloegebied et cetera. Voor de 15 kernen die Borsele telt, zijn er dorpsprofielen opgesteld, waarin wordt ingegaan op de kwaliteiten van de dorpen en de gewenste ontwikkelingsrichting.

Voor het onderhavige bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012" is de ruimtelijke beleidsstrategie relevant. Dit is vertaald in een aantal beleidspunten:

Toerisme en recreatie

1. De bekendheid van de Zak van Zuid-Beveland als aantrekkelijk recreatief gebied moet worden vergroot. De nadruk ligt hierbij op het verbeteren c.q. het versterken van dagrecreatieve voorzieningen, zoals routestructuren. Hierbij wordt sterk ingezet op plattelandsvernieuwing, waarbij de nadruk ligt op realisatie van Nieuwe Economische Dragers.
2. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij voorkeur aan te sluiten op de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied.
3. Nieuwe voorzieningen worden afgestemd op extensieve dagrecreatie. Hierbij worden activiteiten gestimuleerd die dagrecreanten (fietsers) ondersteunen, zoals een gelegenheid om iets te drinken en een sanitaire stop te maken of te overnachten. Indien voormalige agrarische bebouwing vrij komt, kan deze worden gebruikt om dergelijke voorzieningen te realiseren.

Nationaal Landschap

1. Kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie
De landschappelijke kwaliteiten en de aanwezige rust bieden kansen voor extensieve dag- en kleinschalige verblijfsrecreatie. Ontwikkelingen in de toekomst zijn gericht op het vergroten van de bekendheid van de Zak van Zuid-Beveland als gebied voor extensieve recreatie. In de toekomst worden kansen gezien om kleinschalige verblijfsrecreatie, zoals een Bed & Breakfast, te realiseren. Voormalige agrarische gebouwen kunnen op basis van provinciale regelgeving voor Nieuwe Economische Dragers worden omgevormd naar kleinschalige voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie.
2. Terugbrengen van natuur
Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop ontwikkelingen plaatsvinden. Voor zover er mogelijkheden voordoen, wordt nieuwe natuur ontwikkeld, waarbij deze wordt gekoppeld aan het landschap en cultuurhistorie. Hierbij worden de unieke landschapskwaliteiten en groene landschapselementen, zoals historische paden of relictten, hersteld, versterkt of toegevoegd.

In de structuurvisie wordt onder extensieve recreatie verstaan: vormen van dag- en verblijfsrecreatie die zijn gericht op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland. Deze worden gekenmerkt door een kleinschalig karakter en vinden veelal plaats op/zijn veelal gebonden aan het platteland.

Bestemmingsplan "Borsels Buiten"

De beoogde ontwikkelingslocatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Borsels Buiten" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008.

De huidige bestemming van de gronden betreft "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AL)". De voormelde gronden kunnen onder de vigerende planologische regeling gebruikt worden voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven. Over de locatie ligt ook een "optisch vrij pad", welke geregeld is in artikel 34 "Leidingen". Op de plankaart is geregeld dat er een maximale bouwhoogte (46 meter) geldt. Naast de vigerende bestemming is er voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met betrekking tot Nieuwe Economische Dragers (artikel 9, deel B). De beoogde ontwikkeling betreft een dergelijke Nieuwe Economische Drager. Echter, de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemming is niet toereikend voor de beoogde ontwikkeling. Dit omdat de voorgenen activiteiten niet kunnen worden geschaard onder één van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen. Dit kan worden gezien als een omissie in het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 7: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Borsels Buiten"

3.5 Toetsing beleidskaders

In deze paragraaf wordt, per beleidsitem, beschreven op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan het genoemde, relevante Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het nationaal beleid zet sterk in op inbreiding en herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarnaast ook centraal in het provinciale beleid. De onderhavi-

ge ontwikkeling betreft de realisatie van een recreatieappartement in een bestaande veldschuur (hergebruik van bestaande bebouwing) en is dus passend in het beleid.

Recreatie

Daarnaast is het doel van het provinciaal en regionaal beleid het geven van een flinke kwaliteitsimpuls aan de recreatieve sector. Deze kwaliteitsimpuls dient gelijktijdig gepaard te gaan met een investering in de omgevingskwaliteiten. De gemeente Borsele streeft naar vergroting van de bekendheid van de Zak van Zuid-Beveland als aantrekkelijk recreatief gebied. Hierbij wordt sterk ingezet op plattelandsvernieuwing, waarbij de nadruk ligt op de realisatie van Nieuwe Economische Draggers. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij voorkeur aan te sluiten op de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied en worden afgestemd op extensieve recreatie.

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van een kleinschalige, (ecologische) recreatieve verblijfsaccommodatie in een bestaande veldschuur. Er is sprake van een Nieuwe Economische Drager (zie ook hierna onder het kopje "Nieuwe Economische Draggers"). Gelet op de karakteristiek van het gebied (Nationaal Landschap Zak van Zuid-Beveland) is de beoogde huurder van de accommodatie een op natuur, agrarische cultuur en cultuurhistorie gerichte toerist die het gebied zal verkennen per fiets of te voet. Door de realisatie van de accommodatie wordt het (verblijfs)recreatieve aanbod in de Zak van Zuid-Beveland op passende wijze uitgebreid/versterkt. Doordat de verbouw van de veldschuur gepaard gaat met een aantal kwalitatieve verbeteringen van de uiterlijke verschijningsvorm van het pand wordt, tegelijkertijd met de uitbreiding van het verblijfsrecreatieve aanbod in de Zak van Zuid-Beveland, geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. Gelet op het voorgaande past de beoogde ontwikkeling in het vigerende beleid met betrekking tot recreatie.

Nationaal Landschap

De locatie Zuidweg 37 is gelegen in het Nationaal Landschap. Hierdoor geldt een bepaald beschermingsniveau ten behoeve van het behoud van het landschap. Ten aanzien van kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie bieden de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en de aanwezige rust kansen. De beoogde ontwikkeling speelt, zoals eerder aangegeven, hierop in. Gebruik wordt gemaakt van de provinciale regelgeving voor Nieuwe Economische Draggers. Met de vestiging van een NED wordt tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (versterking van de karakteristiek van het pand), hetgeen het Nationaal Landschap mede ten goede komt. Daarnaast is een belangrijk aspect ten aanzien van het Nationaal Landschap het terugbrengen van natuur. De onderhavige ontwikkeling is mede ontstaan vanuit de wens om de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te herstellen, behouden en of versterken. De inrichting van het perceel, gebaseerd op een beplantingsplan van Stichting Landschapsbeheer Zeeland, is streekeigen. De beplanting is deels op oud cultuurlandschap gebaseerd en deels gericht op het bereiken van een zo groot mogelijke biodiversiteit met kleinschalige landschapselementen als hoogstamfruitbomen, wilde hagen en een drinkput. De zichtbaarheid van de oorspronkelijke kreekrug is in stand gehouden en, bij het graven van de drinkput, versterkt. De inrichting en het beoogde gebruik van het perceel doen recht aan het Nationaal Landschap.

Nieuwe Economische Draggers

Met het oog op het versterken van de economische basis van het platteland wordt ruimte geboden voor nieuwe, ook niet agrarische, kleinschalige activiteiten in het landelijk gebied. Als tegenprestatie wordt een investering gevraagd in de ruimtelijke kwaliteit. De onderhavige ontwikkeling komt voor op de Positieve lijst Nieuwe Economische Draggers (zoals opgenomen in bijlage 3 van het Omgevingsplan Zeeland en het bestemmingsplan "Borsels Buiten"). In deze (overigens niet limitatieve) lijst is verblijfsrecreatie – appartementen(verhuur) toelaatbaar in monumentale en karakteristieke panden. Uit de waardering van de Boerderijen Stichting Zeeland (zoals beschreven in paragraaf 2.1) blijkt dat het bestaande pand als karakteristiek is te beschouwen. Met de verbouwing van het pand tot recreatieaccommodatie zal de karakteristieke waarde bovendien nog verder worden versterkt.

Uitgangspunt bij de vestiging van een NED is dat het om een kleinschalige activiteit gaat. Dat is hier het geval. Daarnaast voldoet de beoogde ontwikkeling aan de overige voorwaarden die aan een NED worden gesteld. Voldaan wordt aan:

- de milieunormen van de Wet milieubeheer (zie paragraaf 4.6);
- de eisen die de waterbeheerder stelt aan de afvalwaterlozing (zie paragraaf 4.4);
- de voorwaarde dat het initiatief geen schadelijke gevolgen mag hebben voor natuur en landschap (zie eerdere tekst, onder het kopje "Nationaal Landschap" en paragraaf 4.5);
- de voorwaarde dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd (zie paragraaf 4.6 en subparagraaf 4.10.1);
- de voorwaarde dat de automobiliteit niet onevenredig mag toenemen. Aangezien de beoogde ontwikkeling één recreatieappartement, die gedurende een beperkt aantal weken per jaar wordt verhuurd, omvat en daarnaast natuurexcursies/demonstraties voor groepen van maximaal 15 personen omhelst, zal de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling beperkt zijn.

Aangezien het hier een passende NED betreft is de ontwikkeling voorgelegd aan de toetsingscommissie NED van de Stichting Advisering Landelijk Gebied Zeeland. De toetsingscommissie heeft de beoogde ontwikkeling beoordeeld. De beoordeling betreft het onderdeel "investering ruimtelijke kwaliteit" en is gebaseerd op de "Handreiking verevening" zoals opgesteld door de Provincie Zeeland. Daarin is een investering in de ruimtelijke kwaliteit van € 8.000 voorgeschreven. In die gevallen waarbij in het recente verleden al aanzienlijke investeringen zijn gedaan, kan dit bedrag worden gehalveerd tot € 4.000. De beoordeling is als volgt: De afgelopen 10 jaar is regelmatig geïnvesteerd in verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het perceel. Volstaan kan worden met een investering van € 4.000. Gebaseerd op een advies van de Boerderijenstichting Zeeland stelt de initiatiefnemer voor om enkele aanpassingen aan de veldschuur door te voeren, waardoor deze nog meer een karakteristieke uitstraling kan krijgen. Een bijbehorend kostenoverzicht was bij de NED-commissie niet bekend. Zij stellen voor om, indien de € 4.000 nog niet bereikt wordt, aanvullend bijvoorbeeld een in de streek passend toegangshek te plaatsen. De eindconclusie luidt dat de investeringen in het recente verleden en de voorgenomen investeringen samen voldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit opleveren. De beoordeling van de NED-commissie is opgenomen in bijlage 2 van het bijlagenboek. In dit kader wordt opgemerkt dat de

aanpassingen aan gevels, deuren en ramen de genoemde € 4.000 ruimschoots overtreffen. De kosten zijn begroot op een bedrag van minimaal € 35.000. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor de vestiging van een Nieuwe Economische Drager.

Vensters op Zeeland

De Vensters op Zeeland zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening om de weidsheid, openheid en gaafheid van het Zeeuwse landschap dat wordt beleefd vanaf de Zeeuwse snelwegen te beschermen/behouden. Het plangebied ligt nog net binnen een Venster, op circa 2,5 kilometer afstand van de snelweg. Daarmee is de locatie vanaf de snelweg (zo goed als) niet waarneembaar. Met de beoogde ontwikkeling neemt de bebouwing niet toe, wel wijzigt het gebruik van het plangebied. De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een recreatieve en groenbestemming. De wijze waarop het perceel is ingericht doet recht aan de ligging van de locatie, de ligging op een voormalige kreekkrug. De bestemmingswijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van het open landschap langs de snelweg. Bij gedeputeerde staten is, tegelijkertijd met de toezending van het plan in het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, ontheffing aangevraagd voor de wijziging van het gebruik van het perceel. Per brief van 22 november 2011 hebben gedeputeerde staten meegedeeld dat zij de verzochte ontheffing hebben verleend.

Resumerend

De onderhavige ontwikkeling past in het gemeentelijk, regionaal, provinciaal en Rijksbeleid. De ontwikkeling aan de Zuidweg 37 betreft een NED, waarbij wordt voorzien in een kleinschalige overnachtingsmogelijkheid in voormalige agrarische bebouwing. Er is sprake van hergebruik en versterking van een bestaand karakteristiek pand. Daarbij kent het perceel een inrichting en wijze van onderhoud dat recht doet aan de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuidwest-Zeeland (Zak van Zuid-Beveland). De ontwikkeling draagt op passende wijze bij aan het recreatieve aanbod in de Zak van Zuid-Beveland. De beoogde voorziening, waaronder ook het gebruik van het perceel voor natuureducatieve doeleinden, is gericht op het bieden van mogelijkheden tot beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het gebied.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het recreatieappartement/gebruik van het perceel voor natuureducatieve doeleinden past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Door de BodemOnderZoeker BV is d.d. 30 augustus 2010 rapport opgemaakt over de bodemgesteldheid op de locatie Zuidweg 37 (voorheen huisnummer 33a). Op basis van dit verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de hypothese van een niet-verdachte locatie is gerechtvaardigd. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameters PCB's (bovengrond) en barium (grondwater) zijn dusdanig dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

Het bodemonderzoek "Rapport inzake verkennend onderzoek conform NEN 5740/AS3000" is in bijlage 3 van het bijlagenboek opgenomen.

4.2 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" (1992) tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. 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. Om dit meewegen te laten plaatsvinden is, naast de doorvertaling in nationale wet- en regelgeving, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, moeten door de initiatiefnemer worden betaald. Het "Verdrag van Malta" is in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. In combinatie met de Wet ruimtelijke ordening, en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van gemeenten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Door burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele is archeologiebeleid vastgesteld (d.d. 11 oktober 2011), waarmee invulling wordt gegeven aan de beleidsruimte die de Monumentenwet aan gemeenten biedt. Het archeologiebeleid is opgesteld met de intentie een verantwoorde balans te bieden tussen het belang van archeologie en andere belangen die spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid, dat gebaseerd is op een analyse van de plaatselijke situatie, geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het rapport "Archeologiebeleid gemeente Borsele" (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een "Deel A: Beleidsnota archeologie" en een "Deel B: Toelichting beleidskaart". Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Op basis van de beleidskaart, die bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, kan worden bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een, aan oppervlakte van grondverstoring gebonden, vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

- Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
- Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m² wordt verstoord;
- Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m² wordt verstoord;
- Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 2500 m² wordt verstoord;
- Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
- Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.

Toetsing beoogde ontwikkeling aan archeologiebeleid

Voor het plangebied is, gebaseerd op de beleidskaart, categorie 4 van toepassing. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de verbouwing van een bestaand pand. Als gevolg hiervan zal minder dan 250 m² worden verstoord. Er zullen enkel graafwerkzaamheden plaatsvinden voor de realisatie van een IBA (afvalwaterzuiveringssysteem). Archeologisch onderzoek is derhalve achterwege gelaten.

Meldingsplicht archeologische vondsten

De kans is aanwezig dat er archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze door graafwerkzaamheden ten behoeve van de IBA aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. De gemeente zal de initiatiefnemer erop wijzen attent te zijn op eventuele archeologische vondsten en/of sporen en deze te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ).

Conclusie

Ten behoeve van de nu beoogde ontwikkeling is, gezien de omvang van de graafwerkzaamheden, geen archeologisch onderzoek nodig. In het verleden heeft, in het kader van de aanleg van een drinkput, voor een klein gedeelte van het perceel archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Daarbij zijn geen archeologische indicatoren aan-

getroffen. Het grootste gedeelte van het perceel is echter niet onderzocht. Om, bij mogelijk toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen, is in voorliggend bestemmingsplan een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 2" opgenomen.

4.3 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 4.2) dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Historische (stede)bouwkunde

Aan de Zuidweg, een weg over een oude kreekrug, staat her en der (agrarische) bebouwing. Een aantal panden aan die weg kent een traditionele Zeeuwse bouwstijl (Zeeuwse schuurboerderij, boerenhofstede) en is van karakteristieke/monumentale waarde. De voormalige agrarische veldschuur Zuidweg 37 is solitair gelegen. De afstand van de schuur tot de dichtstbijzijnde – eveneens solitair gelegen – bebouwing bedraagt circa 160 meter. In paragraaf 2.1 is reeds vermeld dat de voormalige agrarische veldschuur in de jaren zeventig van de vorige eeuw is gebouwd. Afgaande op historische kaarten, en ook een oude luchtfoto uit 1959, stond er voor die tijd, in tegenstelling tot andere locaties aan de Zuidweg, ter plaatse geen bebouwing.

Hoewel van relatief recente datum oogt het pand Zuidweg 37 als een traditionele Zeeuwse veldschuur. De karakteristieke uitstraling van de schuur zal, met de beoogde verbouw, verder worden versterkt (zie paragraaf 2.2, 2^e paragraaf). In de juridische regeling (lid 4.2.1, sub b) is expliciet bepaald dat de architectonische waarden van de bestaande bebouwing in stand dienen te worden gehouden dan wel dienen te worden versterkt.

Historische geografie

Het plangebied is gelegen in de (grote) polder de Brede Watering bewesten Yerseke. Deze polder is in de 12^e eeuw bedijkt en wordt aangeduid met de term oudland. Op het oudland hangen bewoning en landgebruik sterk samen met de ondergrond. Op de oevers, kwelderwallen en kreekruigen vond als eerste bewoning en akkerbouw plaats. De wegen lagen ook op deze drogere delen. De verkaveling is onregelmatig, met kronkelende wegen en sloten. De poelgronden waren nat en daardoor vaak moeilijk te begaan. Hier lagen de weidegronden.

De Zuidweg ligt op een oude kreekrug en kent nog zijn oorspronkelijke, kronkelige wegverloop. Hier zal met de beoogde ontwikkeling niets in wijzigen. Het perceel is op streekeigenwijze ingericht met (beplantings)elementen zoals wilde hagen, een drinkput en hoogstamfruitbomen. De inrichting van het perceel blijft ongewijzigd. Door het voor-

gestane gebruik voor natuureducatieve doeleinden kan een groter publiek kennismaken met de natuurwaarden van een traditioneel ingericht Zeeuws erf.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied en de directe omgeving. Verre van dat, met de ontwikkeling zullen cultuurhistorische elementen verder versterkt c.q. meer beleefbaar worden.

4.4 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is daarom noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is van het type "dun zoet". Bij het type "dun zoet" zijn er zeer geringe zoetwaterbellen in de bodem aanwezig, waar in principe geen grondwateronttrekking mogelijk is in verband met verziltinggevaar.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt in zijn geheel onderdeel uit van de afwateringseenheid van het gemaal de Poel.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, vervolgens moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen "ruimte voor water" en "water als ordenend principe" een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstrooming/inundatie door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen

te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van "vasthouden - bergen - afvoeren". De doelstelling van deze maatregelen is mede een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De ontwikkellocatie ligt in een gebied dat het minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa 0,25 meter boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn volgens de waterkansenkaart van de provincie geen mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van sterke zettingsgevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

Met het water mee II; waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Rioleringsplan Borsele 2006 – 2011

De gemeente streeft naar een doelmatige inzameling en transport van het water en het voorkomen van wateroverlast en naar verbetering van de waterkwaliteit. Andere doelstellingen:

- het vasthouden van regenwater en het voorkomen dat regenwater en afvalwater onnodig wordt verontreinigd;
- waterbesparing en het benutten van water in de waterketen;
- doelmatige inzameling en transport van afvalwater.

Concept waterplan Borsele

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het concept waterplan Borsele.

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

In overleg met het waterschap Scheldestromen en aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" is onderstaande tabel opgenomen.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	Het verhard oppervlak zal niet toenemen Overlast (inundatie) vanuit oppervlaktewater wordt niet verwacht.
Riolering/ RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Er wordt voor de opvang van afvalwater gebruik gemaakt van een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater) klasse 2 en al het hemelwater wordt bij voorkeur via de bestaande vijver naar het oppervlaktewater geleid. Hergebruik door gebruikmaking van een regenbak of regenton wordt gestimuleerd.
Watervoorziening/aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. Hergebruik van regenwater door gebruikmaking van regenbak of regenton wordt gestimuleerd.
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte. Gebruik uitlogende materialen.	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	Indien sprake is van overlast kan door de initiatiefnemer rondom het bestaande gebouw drainage worden aangelegd.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Het hemelwater wordt afgekoppeld/niet aangesloten op de riolering conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoelt) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.

4.5 Ecologie / flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet (1998) is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt op grote afstand (ca. 3,5-4 km) van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Westerschelde. Het plangebied ligt op ca. 100 meter afstand van bestaande natuur (Hoeve Van der Meulen) en op ca. 110 meter afstand van een agrarisch beheersgebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening dient bij een ontwikkeling binnen een afstand van 100 meter van natuurgebieden een afweging plaats te vinden. Dit is in het onderhavige geval niet nodig, aangezien de locatie op een afstand van 100 meter of meer van een natuurgebied is gelegen. De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden.

Derhalve heeft het Bureau Woets' Insecten een onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in het "Rapport volgens de Flora- en faunawet van een opstal aan de Zuidweg bij 's-Heer Abtskerke". d.d. 15 april 2011 (zie bijlage 4 van het bijlagenboek). In dit rapport wordt geconcludeerd dat door de spouwruimte in de nieuwe schuurwand de situatie een kans zal bieden als verblijf voor soorten vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger, die 's zomers voornamelijk in de spouw van stenen opstallen verblijven.

Geadviseerd wordt om, vanwege broedvogels op het terrein, buiten het broedseizoen om de werkzaamheden uit te voeren. Verder wordt geadviseerd (in voorjaar en zomer) geen hopen zand op het bouwterrein te laten liggen. Dit om geen aantrekkelijke habitat voor de rugstreeppad te creëren.

4.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Verblijfsrecreatie is in de VNG-Brochure "Bedrijven en Milieuzonering" d.d. 2009 aangemerkt als een milieugevoelige functie. Op 150 meter afstand van de Zuidweg 37 is een agrarisch bedrijf gelegen. Een agrarisch bedrijf kent een milieuzonering van 30 meter. Derhalve vormt milieuhinder geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezo-

neerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De te ontwikkelen locatie betreft één recreatieappartement. Een recreatieappartement betreft geen geluidsgevoelige functie in de zin van de Wgh. Echter, het Omgevingsplan Zeeland schakelt verblijfsrecreatie gelijk aan woningen.

De Zuidweg betreft een weg met een snelheidsregime van 60 km/uur en ligt op een afstand van ca. 38 meter van het recreatieappartement. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan "Borsels Buiten" zijn alle wegen in dat plangebied akoestisch in kaart gebracht. Enkele wegen, waaronder de Zuidweg, vallen hier buiten daar de verkeersbewegingen op die wegen dermate laag zijn, dat er geen overschrijdingen op het gebied van geluid zoals gereguleerd in de Wet geluidhinder valt te verwachten. Voor de onderhavige ontwikkeling is dit ook het geval. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eisen ingevolge de Wet geluidhinder.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die "niet in betekende mate bijdragen" (NIBM) aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van één recreatieappartement. Hierbij kan de "regeling niet in betekende mate bijdragen" worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van één recreatieappartement. Deze ontwikkeling valt derhalve onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

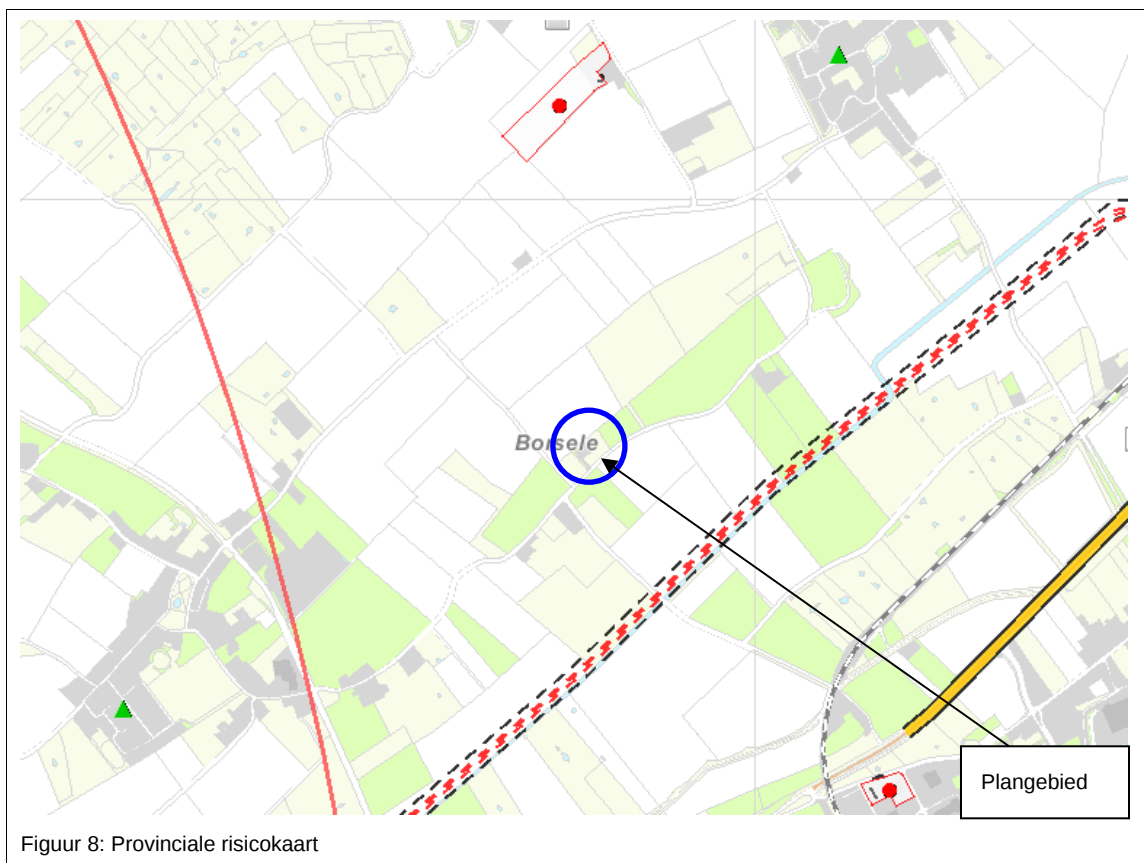
Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.



Op basis van de provinciale risicokaart ligt het plangebied op ruime afstand van risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting betreft een propaantank, gelegen op meer dan 850 meter. Omdat de ontwikkelingslocatie op voldoende afstand is gelegen is de externe veiligheid hier niet in het geding.

Transportroutes

In de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", gepubliceerd in augustus 2004 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Op basis van de provinciale risicokaart ligt de dichtstbijzijnde risicovolle buisleiding (buisleidingenstrook) op meer dan 490 meter. Transportroutes vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.9 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen

4.10.1 BUFFERZONE

Het bestemmingsplangebied ligt in het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Een kleinere afstand (50 meter) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperking van de betrokken landbouwbedrijven. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50m in acht te worden genomen. De genoemde afstanden (bufferzones) zijn ook opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikel 2.5). In de toelichting op dit artikel staat overigens dat de regels niet bedoeld zijn voor individuele woningen (waarbij mag worden aangenomen dat dit ook recreatiewoningen betreft) in het buitengebied. In dergelijke gevallen kan maatwerk worden geleverd,

De afstand van het recreatieappartement met bijbehorend tuingedeelte tot aan het dichtstbijzijnde gelegen agrarisch bouwblok bedraagt circa 150 meter. In de nabijheid van het plangebied liggen enkele fruitteeltpercelen. De afstand van de eerste rijen bomen tot het recreatieappartement met bijbehorend tuingedeelte bedraagt circa 50 meter. Gelet op de genoemde afstandsmaten is van hinder geen sprake.

Nieuwvestiging van (agrarische) bedrijven in de nabijheid van het plangebied is (in deelgebied I De Poel) op basis van het vigerende bestemmingsplan "Borsels Buiten" niet mogelijk. Het planten van fruitteeltbomen op niet bestaande boomgaarden binnen een zone van 50 meter rondom woon- en recreatiegebieden is, volgens hetzelfde bestemmingsplan, aanlegvergunningplichtig. Aangezien het provinciale bufferbeleid al geborgd is in het bestemmingsplan "Borsels Buiten", dat van kracht blijft voor de gronden rondom het plangebied, is in voorliggend bestemmingsplan niet in een bufferzone voorzien.

4.10.2 OVERIGE RELEVANTE ZONES

Op grond van de belemmeringenkaarten voor hoogtebeperkingen en geluidzones, leidingen en risicozones en beschermde waarden uit het provinciaal beleid zijn geen belemmeringen aanwezig welke een beperking kunnen opleveren voor het beoogde plan.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012" kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling de realisatie van een Nieuwe Economische Drager in de vorm van een recreatieappartement/opslagruimte in een voormalige agrarische schuur in het buitengebied tussen 's-Heer Abtskerke en Nisse. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (kaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De analoge versie van "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012" kent één kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen "standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 10 april 2008)".

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

Binnen de bestemming "Groen" mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

Naast de tot de bestemming "Groen" behorende groen- en recreatieve voorzieningen is het toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - educatie" de gronden te gebruiken voor educatieve doeleinden, gelieerd aan de be-

stemming groen, bijvoorbeeld het onderhoud van traditionele beplanting of uitleg over de ter plaatse aanwezige flora en fauna. Daarnaast is het ook toegestaan de gronden te gebruiken voor extensieve dagrecreatie. Het betreft dan vormen van dagrecreatie die zijn gericht op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland.

Recreatie (artikel 4)

De bestemming "Recreatie" voorziet in de mogelijkheid van het gebruik van de veldschuur voor recreatieve voorzieningen, opslag, één recreatieappartement en educatieve doeleinden. De maatvoeringen zijn vastgelegd op de afmetingen van de bestaande veldschuur met dien verstande dat ten hoogste 1 recreatieappartement is toegestaan met een maximale oppervlakte van 185 m². Permanente bewoning is expliciet verboden. De karakteristieke waarden van de schuur zijn beschermd. Verder is er een vergunningsplicht opgenomen voor het slopen van het gebouw.

Waarde-Archeologie-2 (artikel 5)

De gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie -2" zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager ter plaatse van de bestemming "Waarde – Archeologie -2" voor het bouwen voor een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch rapport te overleggen. Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel). Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het onder voorwaarden geheel of gedeeltelijk verwijderen van de archeologische bestemming.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In artikel 7 is geregeld dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

Binnen dit artikel is het verboden gebruik van de gronden geregeld. Hiervan kan afgevoerd worden bij omgevingsvergunning indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

Ter plaatse van het plangebied is een straalpad aanwezig. Met het oog op de bescherming van de belangen hiervan is bepaald dat in geen geval hoger dan 46 meter gebouwd mag worden.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In artikel 10 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen bij omgevingsvergunning betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 11)

In artikel 11 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 12)

Artikel 12 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig afgeweken worden bij omgevingsvergunning tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 13)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: regels van het bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De verbouwing van een voormalige agrarische schuur tot recreatieappartement valt hier niet onder. Hierdoor hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Contract

Overigens heeft de gemeente, ten behoeve van de Nieuwe Economische Drager, wel een contract met de initiatiefnemer afgesloten. In dit contract zijn de verplichtingen van de gemeente en initiatiefnemer met betrekking tot de beoogde ontwikkeling vastgelegd.

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De beoogde ontwikkeling aan de Zuidweg 37 te Nisse is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse zijn in bezit van de initiatiefnemer. De verbouw van de schuur wordt uit eigen middelen betaald. Het plan is economisch uitvoerbaar.

.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende enkele weken (13 tot en met 26 oktober 2011) op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Er zijn gedurende de inspraakperiode twee inspraakreacties ingediend. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het inspraakrapport "Voorontwerp bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012", 15 februari 2012" (zie bijlage 5 van het bijlagenboek).

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- VROM-Inspectie;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

De vooroverlegreacties zijn opgenomen en beantwoord in het vooroverlegrapport "Voorontwerp bestemmingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Zuidweg 37, 2012", 2 februari 2012"(zie bijlage 6 van het bijlagenboek).