

Ontwerp bestemmingsplan
**Kern 's-Heer Abtskerke, gedeelte
Poelweg 1, 2023**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ontwerp bestemmingsplan “Kern ’s-Heer Abtskerke, gedeelte Poelweg 1, 2023”

Bestemmingsplan: “Kern ’s-Heer Abtskerke, gedeelte Poelweg 1, 2023”
IDN: NL.IMRO.0654.BPHAPW12023-0002
Status: Vastgesteld
Datum: November 2023



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	8
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	8
3.2	VERKEER EN PARKEREN	8
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	9
4.1	RIKSBELEID	9
4.2	PROVINCIAAL BELEID	11
4.3	REGIONAAL BELEID	13
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	13
4.5	CONCLUSIE TOETSING AAN BELEID	14
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
5.1	GELUID	15
5.2	BODEM	15
5.3	LUCHTKWALITEIT	16
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	17
5.5	MILIEUZONERING	18
5.6	GEUR	20
5.7	ECOLOGIE	21
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	22
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	24
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	26
6.1	VIGEREND BELEID	26
6.2	WATERPARAGRAAF	26
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	28
7.1	INLEIDING	28
7.2	OPBOUW VAN DE REGELS	28
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	29
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN	33	
BIJLAGE 1	WATERTOETS	33

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

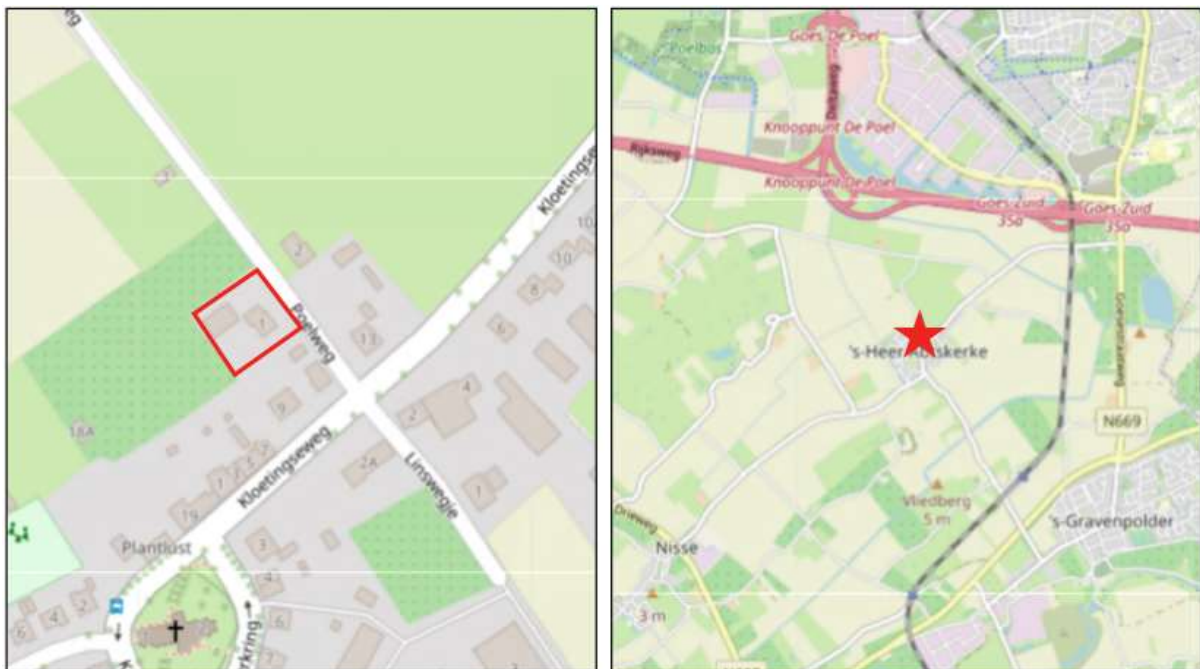
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Poelweg 1 te ’s-Heer Abtskerke (hierna: plangebied). Aan de Poelweg bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de rand van de kern, met daarop één voormalige agrarische bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing/schuren. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd. Initiatiefnemer heeft geen plannen om het perceel weer in gebruik te nemen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten en wil het perceel daarom wijzigen naar een woonperceel. Er vinden geen sloopactiviteiten plaats en de bestaande schuren blijven behouden. Daarnaast wordt de bestaande woning aan de achterzijde met circa 35 m² uitgebreid. Dit is mogelijk binnen de reguliere woonbestemming.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan “Kern ’s-Heer Abtskerke 2007”. Passende gebruiks- en bouwregels ontbreken. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook nodig om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de rand van der kern ’s-Heer Abtskerke. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Borsele, sectie X, nummers 1346 en 1347. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern ’s-Heer Abtskerke en van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van ’s-Heer Abtskerke en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het ontwerp bestemmingsplan “Kern ’s-Heer Abtskerke, gedeelte Poelweg 1, 2023” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0654.BPHAPW12023-0002) en een renvoi;

- regels (met bijbehorende bijlagen);
- toelichting (met bijbehorende bijlagen).

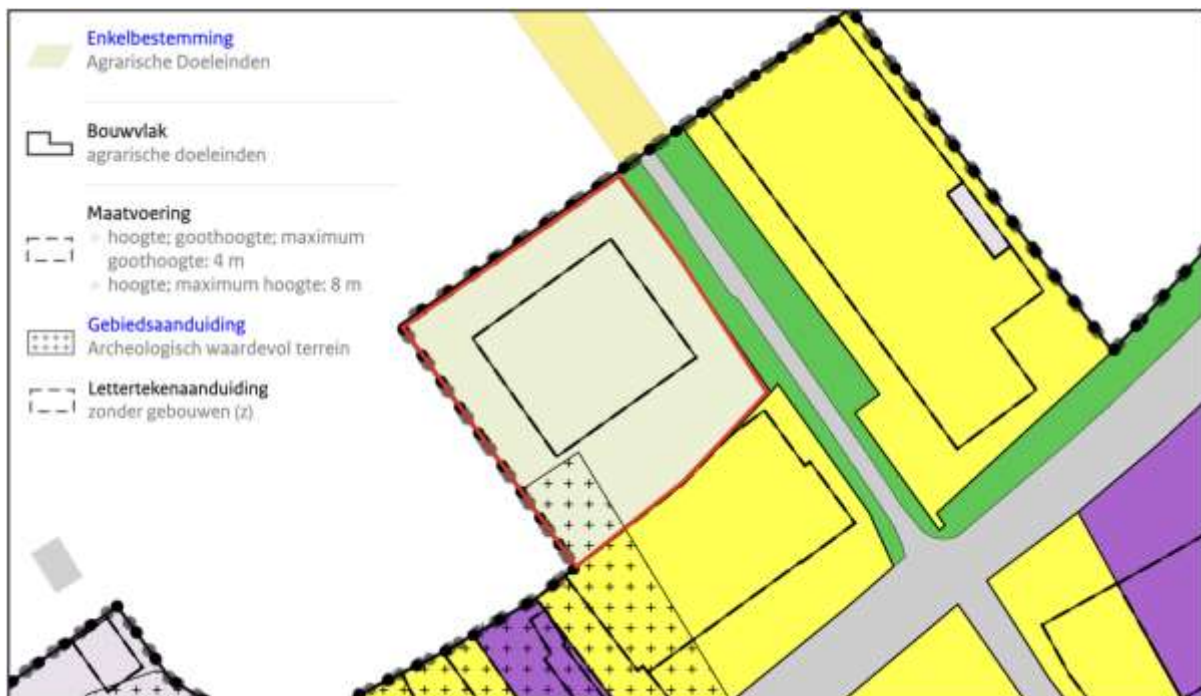
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het “Kern ‘s-Heer Abtskerke 2007” Dit bestemmingsplan is op 7 juni 2007 door de gemeenteraad van de gemeente Borsele vastgesteld.

Afbeelding 1.2 geeft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Kern ‘s-Heer Abtskerke 2007” weer.



Afbeelding 1.2 Uitsnede “Kern ‘s-Heer Abtskerke 2007” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarische Doeleinden’ met bouwvlak en maatvoeringen een lettertekenaanduiding. Ook overlapt de gebiedsaanduiding ‘Agrarische waardevol terrein’ het plangebied.

‘Agrarische Doeleinden’

De op de plankaart voor “Agrarische doeleinden” aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven alsmede bufferzone voor de aan de gronden grenzende milieugevoelige bestemmingen.

De gronden zijn bedoeld voor niet voor bewoning bestemde gebouwen; maximaal één bedrijfswoning. Op gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen toegestaan. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De dakvoet- en de totale hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat. In dit geval zijn dit respectievelijk 4 en 8 meter.

‘Archeologisch waardevol terrein’

De op de plankaart voor “Archeologisch waardevol terrein” aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

Het is verboden om op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van bevoegd gezag bouwactiviteiten en/of heiwerkzaamheden uit te voeren met bodemingrepen op een grotere diepte dan 30 centimeter en groter dan 30 m².

1.4.3 Strijdigheid

Het gebruik van de gronden voor reguliere bewoning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De juiste gebruiks- en bouwregels ontbreken. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het voornemen een passend juridisch kader te bieden.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en omliggend gebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Zeeland, de regio en de gemeente Borsele beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied ligt aan de Poelweg 1 aan de noordrand van de kern ’s-Heer Abtskerke. Het plangebied vormt de overgang tussen het bebouwde gebied van de kern en de agrarische percelen van het buitengebied.

Het plangebied wordt begrensd door woningen in het oosten en het zuiden. Aan de westzijde ligt een agrarisch perceel met daarachter een deel van de kern ’s-Heer Abtskerke. Aan de noordzijde ligt een woning en de agrarische gronden van het buitengebied.

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch erf. Het agrarische erf is niet meer als zodanig in gebruik. Op het plangebied staan een bedrijfswoning, een grote schuur en een kleine schuur. Het perceel is grotendeels onverhard. Aan de wegzijde ligt een oprit tot aan de schuur.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief met een rode contour aangegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Op basis van het geldende bestemmingsplan dient het perceel Poelweg 1 te worden gebruikt ten behoeve van een agrarische doeleinden, waarbij uitsluitend bewoning ten behoeve het bedrijf is toegestaan (bedrijfswoning). Zoals reeds is verwoord in de aanleiding zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en wordt het perceel uitsluitend gebruiken voor het wonen.

Het plan ziet hoofdzakelijk op een functionele wijziging, waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een reguliere woonbestemming, om de voormalige agrarische bedrijfswoning te kunnen gebruiken als reguliere burgerwoning. Het voormalige agrarische bedrijfsgebouw dat aanwezig is op het erf wordt in gebruik genomen als schuur.

De bestaande woning wordt ook uitgebreid. De standaard regels voor een woonbestemming laten dit toe. De uitbreiding betreft een uitbreiding van de woonkamer aan de achterzijde. Aan de achterzijde van de woning mag initiatiefnemer in de nieuwe situatie bijgebouwen plaatsen, met in achtneming van de regels voor het maximum oppervlak aan bijgebouwen.

3.2 Verkeer en parkeren

Met dit initiatief blijft het aantal woningen gelijk. De agrarische bedrijfsactiviteiten vervallen.

- Het parkeren geschiedt op eigen terrein. Auto's kunnen makkelijk parkeren op de oprit.
- De verkeersgeneratie vormt eveneens geen hinder voor het plan. Door het (planologisch) wegvallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten neemt de verkeersgeneratie af.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op de ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de ‘Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte’ – de voorloper van de NOVI – is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

4.1.1.5 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Uit bovenstaande uitspraak (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. Voor de voorliggende ontwikkeling, wordt dan ook geconcludeerd dat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is. Er worden immers geen nieuwe woningen toegevoegd.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het voorliggend plan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Zeeuwse Omgevingsvisie.

4.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

4.2.1.1 Algemeen

Zeeland aantrekkelijk houden gaat niet vanzelf. De inwoners, bezoekers en bedrijven gaan mee met de tijd. Andere tijden betekent andere wensen. Bijvoorbeeld op het gebied van wonen en werken. Maar er zijn ook andere uitdagingen voor Zeeland. Uitdagingen die grote gevolgen kunnen hebben voor het Zeeuwse landschap en haar directe omgeving.

Met het vaststellen van de ambities voor 2050 en de doelen voor 2030 legt de provincie de stip op de horizon vast. Deze Omgevingsvisie kent verschillende karakters. Soms is de visie abstract en geeft grote lijnen, soms is deze concreet en duidelijk. Dat is omdat de visie verschillende doelen kent. Soms is de visie bedoeld als richtdocument voor bijvoorbeeld de overleggen met ieders bureaus, soms is het de basis voor de Zeeuwse omgevingsverordening en de uitvoeringsprogramma's of de leidraad bij het uitvoeren van het beleid.

4.2.1.2 Wonen

Een kwantitatief en kwalitatief goed aanbod van woningen dat voldoet aan de woonbehoeften van inwoners; dit is het uitgangspunt van de maatregelen die de provincie neemt op de woningmarkt. Woningmarktafspraken worden gemaakt met gemeenten voor de vijf regio's, onderzoek wordt gedaan en ontwikkelingen op de woningmarkt worden gemonitord. De provincie biedt huizenbezitters een subsidieregeling voor het slopen of samenvoegen van woningen en de mogelijkheid een gunstige lening af te sluiten voor het verduurzamen van woningen.

In de Zeeuwse woondeal heeft de provincie per gemeente aangeduid hoeveel capaciteit er nog is. Zie onderstaande tabel in afbeelding 4.1.

Ambitie per gemeente, afgezet tegen de geïnvesteerde plan. Plan capaciteit is uitgesplitst naar planologische hardheid en betaalbaarheid.

	Ambitie: Te realiseren woningen bruto			Betaalbaarheid				
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Netto plancapaciteit	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Woningen door woningcor- poraties
Borsele	510	1015	930	280	25	255	560	285
Goes	2735	3170	2525	1015	513	428	1955	1040
Hulst	825	990	685	385	90	205	680	390
Kapelle	700	830	800	260	48	308	615	270
Middelburg	2280	3260	2845	1550	123	143	1815	1570
Noord-Beveland	520	655	495	50	25	140	215	55
Reimerswaal	1035	975	840	325	83	218	625	335
Schouwen- Duiveland	1120	1280	1095	390	128	263	780	400
Sluis	270	935	715	185	138	138	460	185
Terneuzen	1820	2205	1840	675	248	698	1620	690
Tholen	1640	1617	1514	495	30	378	903	525
Veere	455	910	830	295	18	513	825	300
Vlissingen	2610	3110	2545	845	320	480	1645	870
Totaal	16520	20952	17659	6750	1785	4163	12698	6915
		100%		39%	11%	25%	76%	42%

Afbeelding 4.1 woningbouwopgave per gemeente (Bron: provincie Zeeland)

4.2.1.3 Toetsing aan de Zeeuwse Omgevingsvisie

Gesteld wordt dat er een woonopgave ligt voor de gemeente Borsele van circa 1015 woningen. Voorliggend geval gaat uit van het omzetten van een bedrijfswoning tot een reguliere woning. Het plan ziet toe op het efficiënt inzetten van de bestaande woningvoorraad.

4.2.2 De Omgevingsverordening Zeeland 2018:

Voorliggend plan voorziet in een functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er is nauwelijks sprake van fysieke ingrepen noch worden er nieuwe woningen toegevoegd. De Omgevingsverordening hanteert geen specifiek beleid of regels voor zulke specifieke ontwikkelingen.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale verordening.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de Zeeuwse Omgevingsvisie en de provinciale verordening.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Zeeuwse Woondeal 2023 - 2030

4.3.1.1 Algemeen

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Met de provincie Zeeland zijn in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale woonopgave. In deze woondeal wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar Zeeuwse gemeenten van de afspraken tussen het Rijk en provincie.

4.3.1.2 Kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte

Als Nederland hebben we een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Hiervan worden 16.500 woningen gerealiseerd in provincie Zeeland. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen.

Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. De gemeenten hebben samen met de provincie daarom afspraken gemaakt over de (minimale) ambitie per gemeente. De gemeente Borsele zet zich in voor realisatie van het aandeel van 510 woningen in de regionale opgave.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Zeeuwse regiodeal 2023 - 2030

In voorliggend geval is geen sprake van nieuwbouw, danwel het toevoegen van woningen aan de woningmarkt van de gemeente Borsele. Een bedrijfswoning wordt opgezet tot een reguliere woning. Dit bestemmingsplan creëert een juridisch kader waarbinnen de woning een passende vervolgfunctie krijgt. De woning blijft op deze manier in gebruik.

4.3.2 Toetsing aan regionaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling levert in het kader van het regionaal beleid geen belemmeringen op.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.4.1 Structuurvisie Gemeente Borsele 2015-2020

4.4.1.1 Algemeen

De structuurvisie 2015-2020 is de opvolger van de bestaande structuurvisie van de gemeente Borsele uit 2009. De beleidslijnen die in de structuurvisie uit 2009 zijn uitgezet, zijn tegen het licht gehouden en op hun merites beoordeeld. Het beleid is herijkt, geactualiseerd en nieuw beleid is meegenomen. Momenteel wordt overigens gewerkt aan een nieuwe gemeentelijke visie (omgevingsvisie). Zolang deze nog niet is vastgesteld, is de structuurvisie nog van kracht.

4.4.1.2 Centrale doelen

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

1. 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 waar passend en mogelijk worden versterkt en (beter) worden benut.
2. 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 en inspelen op de veranderingen en ontwikkelingen in de huidige maatschappij op onder andere demografisch, economisch en sociaal maatschappelijk gebied.
3. 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.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Gemeente Borsele 2015-2020’

Voorliggend initiatief betreft het omzetten van de bestaande bedrijfswoning tot een reguliere woning. De sociaal-maatschappelijke kwaliteiten blijven onaangetast. Er wordt nauwelijks wat veranderd aan de fysieke structuur. Het voornemen voorkomt leegstand binnen de kern ’s-Heer Abtskerke. Door het wegvallen van de agrarische functie nabij woningen verbetert het leefklimaat rondom het plangebied.

4.5 Conclusie toetsing aan beleid

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in dit hoofdstuk behandelde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectenrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning als het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

5.1.2 Situatie plangebied

De bestaande bedrijfswoning betreft een bestaande woning en kan daarom buiten beschouwing worden gelaten. In artikel 76 van de Wgh is namelijk bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt tevens het herbestemmen van bestaande (bedrijfs)woningen naar een reguliere woningen.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5725 en NEN 5740. Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
3. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

5.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is punt 1 van toepassing. Het ‘niet wederrechtelijke gebruik’ wordt in dit geval gehandhaafd. De functie van de gebouwen, de functie ‘wonen/verblijf’, wijzigt immers niet. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is gezien het vorenstaande in het kader van dit bestemmingsplan derhalve niet noodzakelijk.

Tot slot wordt opgemerkt dat er geen bodemverstorende activiteiten zullen plaatsvinden en dat er geen bodem verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden op de gronden.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een functieverandering van agrarisch bedrijfsperceel naar een regulier woonperceel waarbij de bestaande bedrijfswoning en gebouwen niet worden gesloopt. Een dergelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan luchtverontreiniging. Overigens zal de luchtkwaliteit verbeteren door het wegbestemmen van de planologische bedrijfsmatige activiteiten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.5 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels de rode contour de locatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Het plangebied ligt in een overstromingsgebied. Meer over de watersituatie ter plaatse staat in de waterparagraaf 6.2. Betreft de veiligheid wordt gesteld dat bij een eventuele overstroming binnen het plangebied een droge verdieping aanwezig is.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- niet ligt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- niet ligt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Daarnaast neemt de personendichtheid niet toe.

5.4.3 Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt op de rand van de kern 's-Heer Abtskerke. In de omgeving liggen aan de noordkant voornamelijk agrarische gronden aan de zuidkant staan woningen. Gelet op de geringe functiemenging wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval gaat het om een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning.

Milieuzonering vormt geen hinder voor voorliggend plan. Nabij liggen belastende functies, zoals de bedrijfsbestemming aan de Kloetingseweg 5. Er wordt al gewoond in de woning. Er worden geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. Het voornemen belemmert geen nabijgelegen milieubelastende functies. Nadere toetsing kan hierom achterwege blijven.

5.5.4 Conclusie

Het aspect ‘milieuzonering’ vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval gaat het om de functiewijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een reguliere woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt al beschermd op hetzelfde niveau als een burgerwoning, op basis van de Wgv. Hierdoor wordt de woning en de bedrijven niet belemmerd.

5.6.3 Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling. Er liggen namelijk geen agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plan vormt geen hinder voor nabijgelegen natura-2000 gebieden. Het plangebied ligt op circa 3,6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Westerschelde & Saeftinghe’. In voorliggend geval ziet het plan uitsluitend toe op geringe verbouwactiviteiten. Deze verbouwactiviteiten kunnen eveneens verlopen binnen de bestaande bouwregels. Het planologisch ziet het plan toe op een functiewijziging. Voor de gebruiksfase geldt dat de verkeersgeneratie afneemt. Daarnaast vervallen de planologische gebruiksmogelijkheden om een agrarische bedrijf te vestigen. Deze afname vertaalt zich door in de stikstofdepositie.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN, ligt op circa 630 meter afstand van het plangebied. Gelet op de ligging buiten het NNN, in relatie met de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt uitgesloten dat sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan waarborgt de flora en fauna voldoende. Het plan ziet toe op geringe verbouwactiviteiten. Deze verbouwing vindt plaats op gronden die regelmatig worden gesnoeid en gemaaid. De verbouwactiviteiten leiden niet tot negatieve gevolgen voor beschermde flora en fauna. De planologische procedure ziet niet toe op sloopactiviteiten. Indien er in de toekomst wel sloopactiviteiten plaatsvinden. Moet van zelfsprekend aan de dan geldende wetgeving worden voldaan.

5.7.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het bestemmingsplan “Kern ’s-Heer Abtskerke 2007” ligt op het plangebied deels de dubbelbestemming ‘archeologisch waardevol terrein’.

Na het vaststellen van vigerend bestemmingsplan heeft de gemeente nieuw archeologisch beleid vastgesteld. Dit beleid is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid per gebied is doorvertaald in een archeologische verwachtingskaart. Hieronder is een afbeelding van de archeologische verwachtingskaart weergegeven.

vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan geen belemmeringen vormt voor het aspect archeologie en cultuurhistorie.

5.9 Besluit Milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument dat het aspect milieu een volwaardige plaats geeft in een integrale afweging. Een bestemmingsplan of ruimtelijk plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan of ruimtelijk plan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan of ruimtelijk plan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de “Westerschelde & Saeftinghe” gelegen op een afstand van circa 3,5 kilometer. Vanwege de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *“aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Het voornemen gaat uit van een functiewijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een regulier woonbestemming. Het voornemen gaat tevens nauwelijks gepaard met ruimtelijke aanpassingen. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Daarom is het niet nodig om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.9.3 Conclusie

Het voornemen is niet m.e.r.-plichtig. Daarnaast kunnen belangrijke negatieve milieugevolgen worden uitgesloten.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Zeeuwse Omgevingsvisie wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambitie is, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op het balanceren van grondwater. Binnen de kaderrichtlijnen richt de provincie zich hoofdzakelijk op het verbeteren van oppervlakte- en grondwater.

6.1.4 Waterschap Scheldestromen

Het provinciaal beleid van de provincie Zeeland is vastgelegd in de Zeeuwse omgevingsvisie, de Waterverordening en de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Het operationele waterbeheer van de Zeeuwse (binnendijkse) regionale wateren is in handen van het Waterschap Scheldestromen. In het waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap zijn de hoofdlijnen van het beleid op het gebied van watersystemen en afvalwaterketen kort beschreven. De uitwerking vindt plaats in de onderliggende beleidsnota's. Doel van het waterbeheer is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater. Zowel wat de waterkwaliteit betreft als de waterkwantiteit. In het waterbeheerplan wordt aangegeven met welke maatregelen en tegen welke prijs het waterschap dit doel wil bereiken. In 2012 heeft het Waterschap Scheldestromen de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen vastgesteld. 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden

opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Scheldestromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets, zie bijlage 1 bij deze toelichting (aanmeldformulier watertoets). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. Hierna vindt de beknopte toelichting op de waterhuishouding plaats.

Vasthouden – bergen – afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoonhouden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

Hemelwater en vuilwater

De situatie verandert niet. Er zijn wel mogelijkheden voor het loskoppelen en infiltreren van hemelwater. Het bestemmingsplan leidt uitsluitend tot een functiewijziging. Bij eventuele verbouwplannen, worden bovenstaande adviezen van het waterschap in acht genomen.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

7.2 Opbouw van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Dit bestemmingplan is opgesteld conform de normen van de SVBP 2012 (Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012). De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Afwijken van de bouwregels: deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- Specifieke gebruiksregels: in de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstellen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.
- Afwijken van de gebruiksregels: Deze regels geven gevallen aan, waarin burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels
- Wijzigingsbevoegdheid: Dit lid geeft gevallen weer waarin voorliggend plan gewijzigd kan worden;
- Algemene gebruiksregels: geeft verboden gebruik weer.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het bouwen uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. De algemene bouwregels stellen nadere eisen aan parkeren bij nieuwbouw.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Hierin worden algemene gevallen beschreven waarin burgemeester en wethouders mogen afwijken middels een omgevingsverordening.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Hierin worden algemene gevallen beschreven waarin burgemeester en wethouders het plan mogen wijzigen, onder voorwaarden.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

‘Wonen’ (Artikel 3)

Deze bestemming wordt opgenomen voor het gehele plangebied. De woonbestemming sluit aan bij de standaard bestemmingsregels voor woningen in de kern. In de regels is ervoor gekozen om ter plaatse van de

schuur een functieaanduiding op te nemen. Aan de voorzijde van het perceel en naast/ achter de schuur is geen bouwvlak opgenomen. Op deze manier kan initiatiefnemer achter de bestaande woning een bijgebouw plaatsen, zonder dat het straatbeeld wordt aangetast.

Waarde – Archeologie - 1 (Artikel 4)

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden. Nadere onderbouwing of een onderzoek moet worden overlegd indien er meer dan 50 m² wordt gebouwd, waarbij dieper dan 40 cm wordt gegraven.

Waarde - Archeologie - 2 (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden. Nadere onderbouwing of een onderzoek moet worden overlegd indien er meer dan 250 m² wordt gebouwd, waarbij dieper dan 40 cm wordt gegraven.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval worden gemeentelijke kosten gedekt middels legekosten. Gelet op de aard van de ontwikkeling is een planschadeovereenkomst niet nodig.

HOOFDSTUK 9 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

9.1 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat over plannen vooroverleg moet plaatsvinden, alvorens deze in procedure te brengen. In het kader van het vooroverleg dient het plan aan de overlegpartners te worden voorgelegd. Met de provincie Zeeland is afgestemd dat, vanwege de aard van het plan (omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning) vooroverleg niet nodig is. Verder is het plan via het uitvoeren van een watertoets voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

9.2 Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt een ontwerp bestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft de gelegenheid gekregen zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPAN

Bijlage 1 Watertoets