



Voorontwerp wijzigingsplan

‘Kleinschalige bedrijventerreinen, gedeelte Heinkenszandseweg 19, 2017’

RUIMTELIJK ADVIES BUREAU
Zweistra & van Gorp





Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van

, voorzitter

, secretaris

gemeente	Borsele
titel	Wijzigingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen, gedeelte Heinkenszandseweg 19, 2017'
projectnummer	BS2002
status	Definitief
Voorontwerp	23 maart 2017
Ontwerp	
Vastgesteld	

TOELICHTING

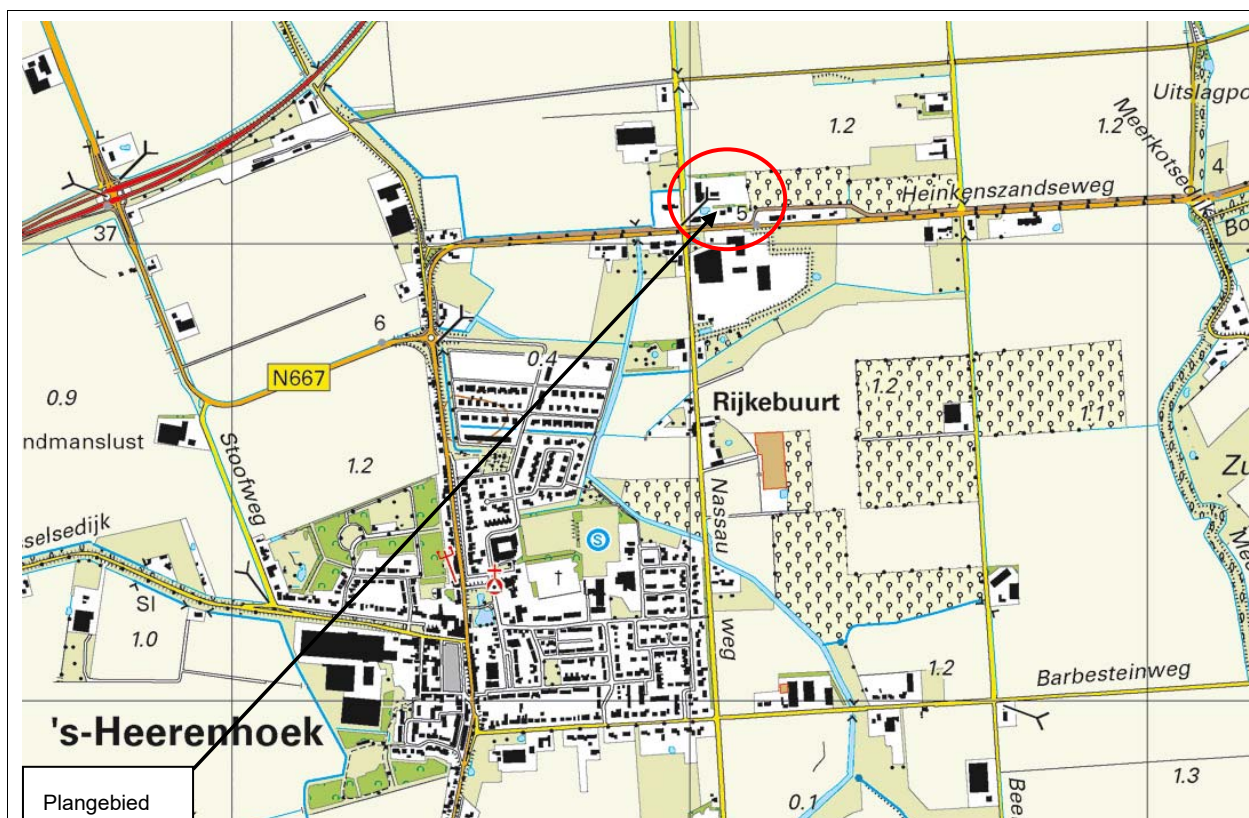
behorende bij wijziging bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen, gedeelte Heinkenszandseweg 19, 2017' in de gemeente Borsele.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan/juridische aspecten	3
1.3	Opzet van de toelichting	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beoogde situatie	5
3	JURIDISCHE ASPECTEN	9
4	MILIEUASPECTEN EN TOETSINGSCRITERIA	13
4.1	Bodemverontreiniging	13
4.2	Archeologie	13
4.3	Cultuurhistorie	13
4.4	Flora en fauna	14
4.5	Geluidhinder	15
4.6	Watertoets	16
4.7	Milieuhinder	18
4.8	Externe veiligheid	19
4.9	Luchtkwaliteit	20
4.10	Toetsingscriteria bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen'	20
4.11	Conclusie	23
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
5.1	Kostenverhaal	25
5.2	Economische uitvoerbaarheid	25
6	PROCEDURELE ASPECTEN	27
6.1	Maatschappelijke toetsing	27
6.2	Vooroverleg	27

BIJLAGEN:

1. Akoestisch onderzoek, Akoestisch Adviesburo Van Lienden, d.d. 27 juli 2015;
2. Inrichtings- en beplantingsplan, bureau Ruimte en Groen, d.d. mei 2016
3. Advies 'Uitbreiding bedrijf Heinkenszandseweg, 's-Heerenhoek', Rothuizen, d.d. 23 februari 2014.



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Heinkenszandseweg 19 te 's-Heerenhoek is het Aannemings- en verhuurbedrijf in de grond-, weg- en waterbouw Hoondert gelegen. Dit bedrijf heeft meerdere vestigingsplaatsen in Zeeland en kent circa 270 werknemers. Het huidige bedrijfsoppervlak is circa 1 hectare. De hoofdvestiging is gelegen aan de Heinkenszandseweg 19 te 's-Heerenhoek. Op dit terrein zijn verschillende bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning aanwezig. Door de groei van het bedrijf is de hoofdvestigingslocatie te klein geworden. Beoogd wordt deze locatie uit te breiden naar wat maximaal mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan.

Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen' waarover hierna meer, zal de juridisch-planologische situatie worden gereguleerd.

1.2 Vigerend bestemmingsplan/juridische aspecten

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen' van de gemeente Borsele (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 mei 2011). De betreffende gronden kennen de bestemming 'Bedrijf', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf – 1' en de bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen', 'Wonen' en 'Water'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' over het plangebied gelegen.

Middels deze gebiedsaanduiding, vastgelegd in artikel 15, lid 3 van het bestemmingsplan, is het mogelijk de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Groen' en 'Wonen' met de bijbehorende aanduidingen 'bedrijfswoning', 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf-1', 'specifieke vorm van groen – bos en beplantingsstrook' en 'vrijstaand' te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen' met de bijbehorende aanduidingen: 'kantoor', 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf-1' en 'specifieke vorm van groen – bos en beplantingsstrook' zoals aangegeven op de kaart in bijlage 3,

Met deze wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) kan de vigerende bestemming dan ook gewijzigd worden ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling.

De gemeente Borsele is voornemens medewerking te verlenen met gebruikmaking van artikel 3.6 Wro. In dit wetsartikel is bepaald dat burgemeester en wethouders het vigerende bestemmingsplan binnen de bij het plan te bepalen grenzen kunnen wijzigen.

Het voorliggende document betreft het wijzigingsplan dat ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

1.3 Opzet van de toelichting

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het wijzigingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen, gedeelte Heinkenszandseweg 19, 2017' weergegeven. De beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het vigerende bestemmingsplan. Deze beleidskaders zijn nog actueel, derhalve wordt een beleidsmatige afweging in dit wijzigingsplan achterwege gelaten. Het plangebied is in hoofdstuk 2 beschreven. Een toelichting op het juridische deel van het wijzigingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat met name in op de toetsing van de milieuaspecten. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 5 opgenomen. Hoofdstuk 6 betreft de planologische procedure.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Ten noordoosten van de kern 's-Heerenhoek is een bedrijventerreinen aan de Heinkenszandseweg gelegen. Het bedrijventerrein grenst aan de noord- en oostzijde aan het agrarisch gebied, aan de zuidzijde aan de Heinkenszandseweg en aan de westzijde aan de Nassauweg. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied is een bos- en beplantingstrook aanwezig om het bedrijf in te passen in de omgeving.

Het bedrijf aan de Heinkenszandseweg betreft een aannemings- en verhuurbedrijf in de grond-, weg- en waterbouw Hoondert. Het bedrijfsoppervlak bedraagt circa 1 hectare. Er zijn circa 270 werknemers werkzaam.

Hoondert beschikt over een diversiteit aan machines voor grondwerken en weg- en waterbouwprojecten en verzorgt zowel het transport als overslag van materialen. Daarnaast vinden er reparatiewerkzaamheden plaats aan het bij het aannemings- en verhuurbedrijf behorende materieel. Ook load-testen van containers, de opslag van materieel en materiaal behoren tot de werkzaamheden. Tevens behoren sloopwerken, alsmede calamiteitenbestrijding tot de bedrijfsactiviteiten van Hoondert. Deze laatste werkzaamheden worden niet op de onderhavige locatie uitgevoerd. Op dit terrein zijn verschillende bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning aanwezig.

2.2 Beoogde situatie

Algemeen

De beoogde uitbreiding ziet op het invullen van de aangrenzende gronden voor de bedrijfsvoering van het aannemings- en verhuurbedrijf. Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid komt er ca. 6.050 m² aan bedrijfsgronden bij. Het betreft ca. 3.144 m² aan de voorzijde van het bedrijf. Hier wordt de bestemming van de gronden van het woonperceel Heinkenszandseweg 23 gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf'. Voorts wordt er aan de achterzijde van het bedrijf ca. 2.906 m² agrarische grond gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf'.

De uitbreiding zal landschappelijk worden ingepast op de aangrenzende agrarische gronden die in eigendom zijn bij Hoondert. De uitrit aan de Nassauweg zal verdwijnen. Daarvoor in de plaats wordt er aan de Heinkenszandseweg een nieuwe goede ontsluiting gemaakt. Enerzijds ter ontlasting van de Nassauweg (geluid- en lichtoverlast woning overzijde Nassauweg) en anderzijds om een betere routing op het bedrijventerrein te realiseren.

Landschappelijke inpassing

De uitbreiding van Hoondert 's Heerenhoek wordt landschappelijk ingepast door een groenzone van gemiddeld 10 m breed. Deze zone bestaat uit struik- en boomvormers en omgeeft aan 3 zijden de toekomstige uitbreiding. In overleg met de gemeente is als aanzet voor deze beplanting de aanwezige groensingel verplaatst naar de nieuwe

locatie. Deze wordt aangevuld met streekeigen, struweelvormende soorten, met name aan de landschapszijde. Aan de westzijde is de ruimte iets beperkter door de beheerstrook van 5m die hier langs de waterloop in acht moet worden genomen.

De beplanting is hier 7m breed en bestaat ook hier uit struik- en boomvormers. De terreintoegang aan de westzijde vervalt in de nieuwe situatie, alle verkeer zal direct vanaf de Heinkenszandseweg afgewikkeld worden via een nieuwe terreintoegang aan de zuidzijde. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de westzijde langs de Nassauweg een groenere aanblik te geven. Voorgesteld wordt om langs de weg een grasberm met bomen aan te brengen (ruimtelijk beeld). De grens met het terrein wordt gevormd door een groene haag (bv beuk) waarin/waarachter het hekwerk is opgenomen wat het gehele terrein omsluit.

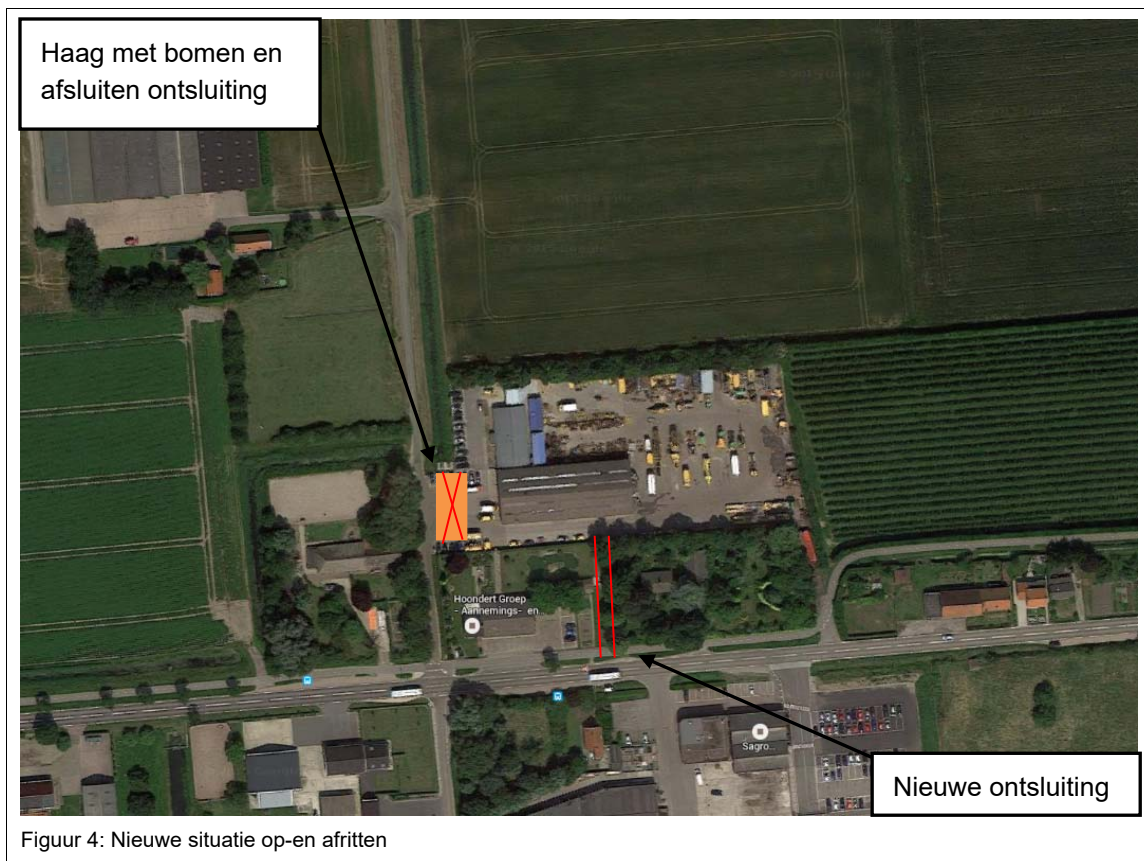
Aan de voorzijde wordt gestreefd naar een representatief beeld vanaf de wegzijde (Heinkenszandseweg). Bestaande en nieuwe loodsen worden niet 'weggeplant', wel wordt een groene inpassing voorgesteld met bomen in een grasberm (langs het fietspad) en een haag langs de terreinverharding. Hierin kan eventueel ook een hekwerk worden opgenomen. Ter plaatse van de toekomstige terreintoegang wordt het groen onderbroken. Aan de oostzijde is een elzenhaag aanwezig op de grens met de boomgaard, deze blijft gehandhaafd. Voorgesteld wordt om deze in noordelijke richting door te zetten, zodat deze aansluit op de andere elzenhaag.

Verkeersontsluiting

Zoals hiervoor reeds is opgemerkt, wordt de bestaande uitrit van het bedrijf aan de Nassauweg afgesloten door het ter plaatse realiseren van een aarden wal. Hierdoor komen derhalve de verkeersbewegingen vanaf het bedrijf op de Nassauweg te vervallen en zal ook het bedrijfsgeluid door de beoogde aarden wal op de woning aan de Nassauweg worden verminderd. Tussen de huidige bedrijfswoning, Heinkenszandseweg 19 en de woning Heinkenszandseweg 23 is een nieuwe ontsluiting van het bedrijf op de Heinkenszandseweg beoogd. De woning Heinkenszandseweg 23 is inmiddels door het bedrijf Hoondert aangekocht en zal bij realisatie van de ontwikkelingsplannen worden gesloopt. De nieuwe ontsluiting is ter hoogte van de huidige erfgrens tussen Heinkenszandseweg 19 en 23 voorzien. In figuur 4 is de nieuwe ontsluitingssituatie opgenomen.



Figuur 3: Landschappelijke inpassing



3 JURIDISCHE ASPECTEN

Het onderhavige plan betreft een wijzigingsplan. Middels het wijzigingsplan krijgt de beoogde ontwikkeling een juridische vertaling.

De beoogde locatie valt, zoals reeds is aangegeven in de inleiding, binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 mei 2011.

De gemeenteraad heeft aan de betreffende gronden de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Groen' en 'Wonen' toegekend. Er is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 15, lid 3) opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Groen' en 'Wonen' met de bijbehorende aanduidingen 'bedrijfswoning', 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf-1', specifieke vorm van groen – bos en beplantingsstrook' en 'vrijstaand' te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen' met de bijbehorende aanduidingen: 'kantoor', 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf-1' en specifieke vorm van groen – bos en beplantingsstrook' zoals aangegeven op de kaart in bijlage 3.

Het plan kan worden gewijzigd voor het uitbreiden van het bedrijfsterrein met dien verstande dat:

1. aangetoond wordt dat de optie van verplaatsing of vestiging van een dependance op een regulier bedrijventerrein nadrukkelijk is overwogen;
2. aangetoond wordt dat dit passend is binnen overige wet- en regelgeving waaronder wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna, natuurbescherming, geluidhinder, et cetera;
3. uitwerking wordt gegeven aan het provinciale vereveningsprincipe;
4. ter plaatse van de aanduiding, opgenomen op de kaart in bijlage 3, specifieke vorm van bedrijf 'kantoor', het kantoor uitsluitend wordt gebruikt ten dienste van de 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf-1';
5. de bestaande uitrit aan de Nassauweg komt te vervallen;
6. ter plaatse van de uitrit aan de Nassauweg een aarden wal wordt opgericht van 5 meter breed en drie meter hoog;
7. één uitrit ter plaatse van de bestemming 'Groen' aan de zijde van de Heinkenszandseweg is toegestaan.
8. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal de op de kaart in bijlage 3 (zie figuur 3) aangegeven maat bedraagt;
9. ter plaatse van de gronden aan de Nassauweg, waaronder begrepen de uitbreiding in noordelijke richting landschappelijk worden ingepast en deze landschappelijke inpassing inzichtelijk wordt gemaakt, op basis van een inrichtings- en inplantingsplan, op welke wijze de toekomstige groenzone wordt ingevuld;
10. het uitvoeren van het onder punt 9 vermelde inrichtings- en inplantingsplan civielrechtelijk wordt vastgelegd;

11. een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin onder meer een bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds openbare ruimte wordt geregeld;
12. de beoogde inrichting passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
13. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
14. de regels van de bestemmingen 'Groen' en 'Bedrijf' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.



In de voorgaande en de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de wijze waarop aan deze voorwaarden wordt voldaan.

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen' worden op het onderhavige wijzigingsplan ter plaatse van het bedrijfsterrein aan de Heinkenszandseweg 19 van overeenkomstige toepassing verklaard. Het juridische

gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Bij ieder wijzigingsplan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

4 MILIEUASPECTEN EN TOETSINGSCRITERIA

4.1 Bodemverontreiniging

In de Woningwet (artikel 8, lid 2, sub c) is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig 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.

In artikel 2.4.1 van de Bouwverordening gemeente Borsele 2012 wordt hieraan toegevoegd: Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Voor zover bekend zijn de uit te breiden gronden altijd in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Op de beoogde uitbreiding zal niet worden gebouwd. Het betreft enkel verharding ten behoeve van het stallen van machines en materieel. Het betreft geen gevoelige bestemming. Het gebruik van het geheel is zodanig dat er geen sprake is van het langdurig verblijven van mensen. Derhalve is in het kader van het wijzigingsplan geen verkennend bodemonderzoek benodigd. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

4.2 Archeologie

Op 11 oktober 2011 is het archeologiebeleid door de gemeenteraad van Borsele vastgesteld. Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt met de verwachtingswaarde categorie 6, lage verwachtingswaarde. Daar waar categorie 6 van toepassing is, geldt dat wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt waarbij het oppervlak van de bodemverstoring groter is dan 2.500 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter, een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

De bodem wordt ter plaatse niet dieper dan 0,40 centimeter verstoord. Een archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege worden gelaten.

4.3 Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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.

Binnen het plangebied komen geen monumenten voor. Wel zijn er rondom het plangebied een aantal historisch waardevolle boerderijen aanwezig: Nassauweg 26 en Heinkenszandseweg 17 en 27.

Het plangebied is gelegen in de Nieuw-Kraaijertpolder. Deze polder is ca. 1.195 hectare groot. Het is een langgerekte grote, open, agrarische polder met enkele boomgaarden, het dorp s'-Heerenhoek en enige losse bebouwing. De Kraaijertpolders kwamen tot stand op de 'Craijer slikken' en het 'Craije zand'. De naam 'Kraaijer' betekent waarschijnlijk 'vrij hoog gelegen, zanderige grond'. Tussen 1414 en 1441 werd de zuidelijke Schengetak (deze stroomde tussen het Eiland van Heinkenszand en Zuid-Beveland) afgedamd en ingepolderd. Daardoor kwamen de Kraaijertplaten in rustiger water te liggen en werd op de platen vruchtbaar slib afgezet. Vervolgens werden tussen 1547 (de Oude-Kraaijertpolder) en 1700 (de Zuid-Kraaijertpolder) de zes Kraaijertpolders ingedijkt. De polders vormden de westrand van Zuid-Beveland aan het Sloe, het scheidingswater met Walcheren. Bij de bedijking van de Nieuw-Kraaijertpolder ging het om één van de grotere bedijkingen. De polder heeft nooit te kampen gehad met overstromingen.

De uitbreiding van het bedrijfsterrein zal vrijwel geen invloed hebben op eventuele aanwezig cultuurhistorische kwaliteiten van het polderlandschap. De historisch waardevolle boerderijen zijn niet aan deze zijde van het terrein gelegen en de uitbreiding wordt landschappelijk ingepast. De cultuurhistorische waarde van het landschap wordt op deze wijze niet aangetast.

4.4 Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Op grond van de Wet Natuurbescherming is het verboden om zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen plant- en diersoorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfsplaats.

Gezien het huidige gebruik van het plangebied (het betreft intensief gebruikte landbouwgronden) is een onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk.

Het meest nabijgelegen natuurgebied, dat behoort tot het Natuurnetwerk Zeland (Ecologische Hoofdstructuur), betreft een dijk welke is gelegen op circa 1000 meter afstand van het plangebied. Natuurgebieden in het kader van de Natura 2000 zijn op veel grotere afstand gelegen.

Daarnaast geldt dat in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland in artikel 2.12 de Afwegingszone natuurgebieden is opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een

bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoring gevoeligheid van het natuurgebied. Het plangebied is niet binnen de 100 meter vanaf een natuurgebied gelegen. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

Voorts zij nog opgemerkt dat gelet op hetgeen in het kader van de Wet natuurbescherming is opgemerkt, geen effecten op het NNZ, noch op Natura2000 gebieden zijn te verwachten. Daarbij betreft de bedrijfsuitbreiding een uitbreiding opslagdoeleinden. Hierdoor hoeven er minder verkeersbewegingen plaats te vinden tussen de verschillende vestigingen van het bedrijf om het materieel te stallen. Het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal zal dan ook vergelijkbaar zijn of minder worden in vergelijking met het huidige aantal motorvoertuigbewegingen. Het is dan ook aannemelijk te veronderstellen dat dit geen significante bijdrage aan de stikstofdepositie oplevert.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Sinds 1 januari 2007 geldt de 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. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet conform artikel 77 Wgh bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone.

De beoogde ontwikkeling betreft geen gevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Omgevingslawaaï

Door Akoestisch Adviesburo Van Lienden is op 27 juli 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat, ten gevolge van de 'worstcase' bedrijfsactiviteiten van Hoondert B.V., het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar,LT} in dB(A)) kan voldoen (met inbegrip van de optioneel op te richten nieuwe bedrijfsloods op het recent in eigendom verworven perceel a/d Heinkenszandseweg 23) aan de grenswaarde (tabel 1) uit de 'Geluidsverordening Buitengebied gemeente Borsele 2011' (hierna ook: Geluidsverordening).

De hoogst berekende geluidsbelasting (L_{Ar,LT}) bedraagt in de dagperiode op het toetspunt 001_A (= rechterzijgevel van de woning van derden a/d Heinkenszandseweg 19) L_{dag}=46,6 afgerond 47 dB(A) bij h_m=1,5 m1 P+. Voor de avondperiode geldt L_{avond}= 40,5 afgerond 40 dB(A) berekend bij h_m-2=4,5 m1 P+ op de achtergevel van de woning van derden aan de Heinkenszandseweg 27.

Voor de nachtperiode bedraagt $L_{nacht} = 33,9$ (afgerond) 34 dB(A) op het toetspunt 001_B bij $h_m - 2 = 4,5$ m1 P+ op de rechterzijgevel van de woning van derden a/d Heinkenszandseweg 19. Het maximum geluidsniveau (L_{Amax}) treedt op op de rechterzijgevel van de woning aan de Heinkenszandseweg 19 (= het toetspunt-001_A) o.a. ten gevolge van het rijden met de trucktrekker e/o autokranen op het bedrijfsterrein. Het piekgeluid L_{Amax} bedraagt hierbij $L_{Amax} = 76,3$ (afgerond) 76 dB(A). Omdat er 'incidenteel' ook tijdens de avond- en nachtperiode transportbewegingen kunnen plaatsvinden, bedraagt het piekgeluidsniveau $L_{Amax} = 69,7$ afgerond 70 dB(A) op de voorgevel van de woning aan de Heinkenszandseweg 20 (= het toetspunt-002_B) o.a. ten gevolge van het rijden met materieel op de nieuwe toegangsweg met in- / uitrit. Om het geluidsvoorschrift (uit Barim) voor de avond- en nachtperiode niet te overschrijden is het zaak dat chauffeurs voor 07.00 uur 'rustig en beheerst' op / vanaf het bedrijfsterrein rijden.

Het akoestisch onderzoek is in bijlage 1 opgenomen. Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Watertoets

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 derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Toetsing

In overleg met het Waterschap Scheldestromen is aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de Handreiking Watertoets een advies voor het plangebied gegeven. Per thema wordt in het overzicht aangegeven hoe de waterdoelstelling vanuit het waterschap luidt en in hoeverre/op welke wijze aan deze doelstelling uitvoering wordt uitgegeven door de ontwikkeling van het project.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	In het plangebied komen geen waterkeringen voor.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Middels het plan wordt beoogd circa 6.050 m ² verhard oppervlak toe te voegen. Gelet op de toename van het verhard oppervlak is (6.050 x 0.075) 454 m ³ extra waterberging vereist. Dit zal op eigen terrein worden gerealiseerd. Er is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Door het aanleggen van poelen, zoals deze is opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan, wordt aan dit vereiste voldaan.

Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het plangebied is niet in een waterwingebied; de watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	Aan de rand van het plangebied is open water aanwezig in de vorm van een sloot. Binnen het plangebied is een vijver aanwezig. De sloot en de vijver worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Indien extra berging nodig is zal deze ook zodanig worden aangelegd en onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	De zogenaamde afkoppelbeslisboom wordt toegepast. Het verhard oppervlak wordt eerste hergebruikt en daarna afgekoppeld. De beoogde ontwikkeling zal een toename van het verhard oppervlakte tot gevolg hebben. De aangrenzende sloot zal voldoende capaciteit hebben om het afgekoppelde water op te kunnen vangen dan wel af te kunnen voeren. Belangrijk is vooral dat hemelwater niet in het riool of de septic tank zal worden geloosd.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Bij de ontwikkeling zal de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied, kwetsbaargebied of aandachtsgebied voor de waterhuishouding volgens de grondwaterbeheerskaart. Er wordt niet actief water de grond ingebracht. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.

Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie provinciaal Omgevingsplan).	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet direct aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
Onderhoud (smogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Rekening wordt gehouden met de regels van de Keur voor wat betreft de ruimte en bereikbaarheid voor onderhoudsstroken van de sloten grenzend aan het plangebied.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor.	Er is geen waterschapsweg in het plangebied aanwezig. Aangrenzend is wel een waterschapsweg aanwezig. De op- en afrit wordt afgesloten.

4.7 Milieuhinder

Bedrijven en milieuzonering

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.

Afweging

De uitbreiding van het bedrijf vindt alleen aan de noordzijde plaats. Aan deze zijde is een bedrijfswoning aanwezig. Deze is gelegen op circa 75 meter afstand van de beoogde uitbreiding. De richtafstand van het bedrijf betreft op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) 100 meter. Deze richtafstand ziet met name op het aspect geluid. In de paragraaf geluidhinder is een geluidsonderzoek opgenomen. Hieruit blijkt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde uitbreiding.

Aan de Nassauweg en de Heinkenszandseweg zijn nog een aantal gevoelige bestemmingen aanwezig. Het bedrijf breidt zich echter niet uit in de richting van de gevoelige bestemmingen zodat de huidige situatie aan deze zijde blijft gehandhaafd. Door de uitbreiding verandert de milieucategorie ook niet. Een nader onderzoek ten opzichte van deze gevoelige bestemmingen kan dan ook achterwege blijven.

De ontwikkeling voldoet derhalve aan de milieuzonering.

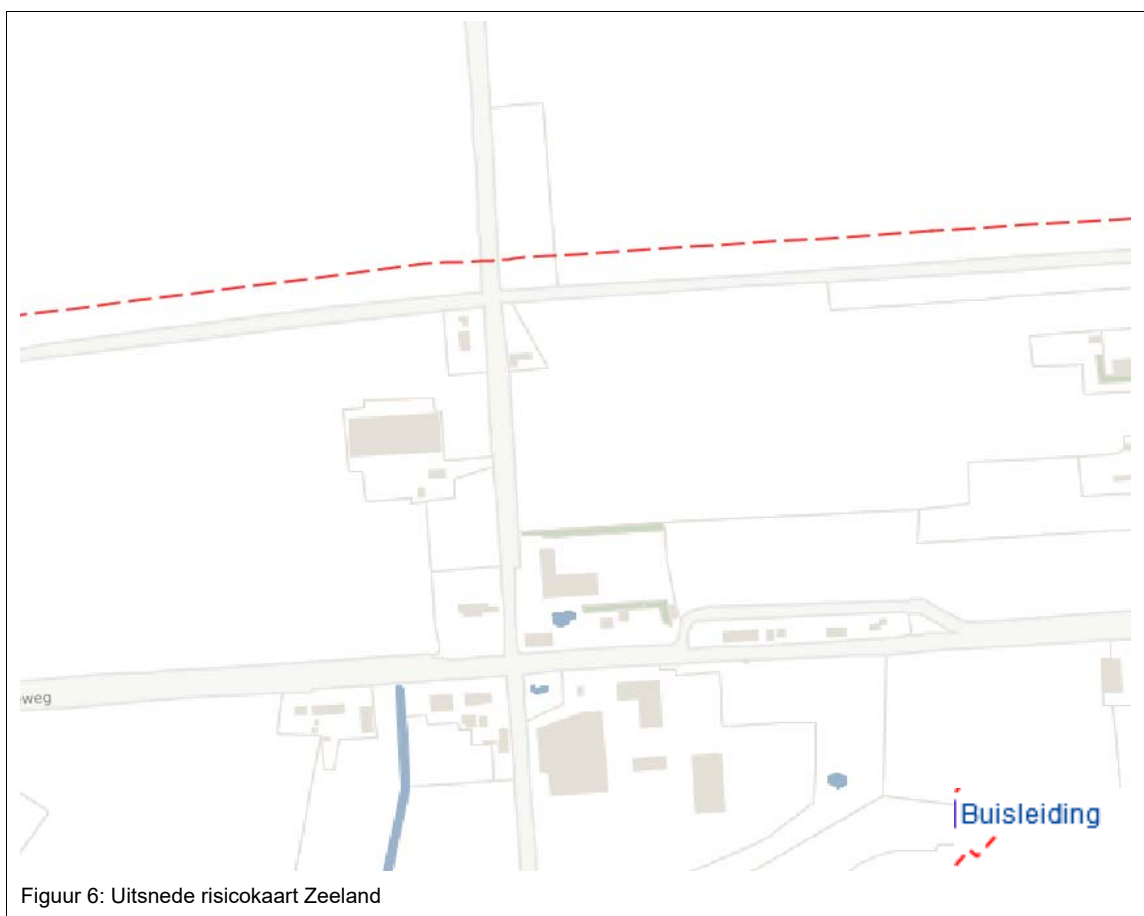
4.8 Externe veiligheid

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).

In en nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Op basis van de provinciale risicokaart zijn ook geen risicovolle buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig.

Op basis van de provinciale risicokaart is wel een risicovolle buisleiding in het plangebied aanwezig.



Figuur 6: Uitsnede risicokaart Zeeland

Op korte afstand van het plangebied is een gasleiding (66,2 bar) aanwezig. Het plangebied is op meer dan 200 meter afstand gelegen. Daarnaast betreft het bedrijf

geen kwetsbaar object. De nabijgelegen leiding is derhalve niet van invloed op de beoogde ontwikkeling.

4.9 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 betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bedrijf. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende 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 onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijf. Deze ontwikkeling is dermate klein dat gesteld kan worden dat deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Toetsingscriteria bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen'

Het plan kan worden gewijzigd voor het uitbreiden van het bedrijfsterrein met dien verstande dat:

1. *aangetoond wordt dat de optie van verplaatsing of vestiging van een dependance op een regulier bedrijventerrein nadrukkelijk is overwogen;*

Op 23 februari 2014 is door Rothuizen architecten stedenbouwkundigen het Advies 'Uitbreiding bedrijf Heinkenszandseweg 's-Heerenhoek' opgesteld. Uit dit advies blijkt dat is nagegaan of de aanwezige bedrijventerreinen binnen de regio De Bevelanden geschikt zijn voor vestiging van het Aannemers- en sloopbedrijf Hoondert.

Geen van de onderzochte bedrijventerreinen is om verschillende redenen een goed alternatief voor vestiging van het Aannemers- en sloopbedrijf Hoondert. Daarnaast is de locatie van het Aannemers- en sloopbedrijf Hoondert aan de Heinkenszandseweg beoordeeld. Deze locatie en de achterliggende gronden geven genoeg mogelijkheden om Hoondert te voorzien in zijn ruimte behoefte. Een goede landschappelijke inpassing is daarbij noodzakelijk. Hiervoor heeft Hoondert meer dan voldoende ruimte gereserveerd.

Voorts kan nog worden opgemerkt dat het verplaatsen van het bedrijf Hoondert naar een andere, eventueel grotere, bedrijfslocatie niet alleen financieel niet haalbaar is. Daarnaast zal dit ruimtelijk ook geen verbetering te weeg brengen op de huidige locatie. Het gebruik van de huidige gronden is bedrijfsmatig. Een andere functie, die uiteraard de verplaatsingskosten van het bedrijf naar een andere locatie (gedeeltelijk) zal moeten compenseren is niet mogelijk. Gevoelige functie, bijvoorbeeld woningbouw is niet mogelijk vanwege het tegenover

Hoondert gevestigde bedrijf Sagro. Er zal niet veel anders resten dan dat de huidige bedrijfsgronden benut zullen gaan worden door een nieuw of nieuwe bedrijven. De provinciale saneringswens van niet-agrarische bedrijvigheid naar een bedrijventerrein is gelet op het bovenstaande daarmee niet gediend.

Tot slot zij opgemerkt dat het Omgevingsplan 2012-2018 sterk inzet op economische groei. Het gehele Omgevingsplan 2012-2018 is daarmee 'doorspekt'. Voor Hoondert geldt dat dit een bedrijf is dat momenteel klem zit en om economisch te kunnen overleven en ook te kunnen groeien fysiek ruimte nodig heeft.

Realisatie van de uitbreiding van het aannemings- en verhuurbedrijf is in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Het Advies 'Uitbreiding bedrijf Heinkenszandseweg, 's-Heerenhoek' is opgenomen in bijlage 3.

2. *aangetoond wordt dat dit passend is binnen overige wet- en regelgeving waaronder wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna, natuurbescherming, geluidhinder, et cetera;*
Zie paragrafen 4.1 tot en met 4.9.
3. *uitwerking wordt gegeven aan het provinciale vereveningsprincipe;*
De exploitant heeft een vereveningsvoorstel gedaan. Het voorstel bevat de realisatie van een landschapsplan op agrarisch gronden die aan de achterzijde grenzen aan het bedrijfsterrein van de exploitant, sectie K, nr. 590. Deze gronden zijn eigendom van de exploitant. De gemeente is van mening dat de exploitant met de realisatie van het vereveningsvoorstel een zodanige investering doet in de omgevingskwaliteit dat hiermee voldaan wordt aan het principe van provinciale verevening. De provincie onderschrijft het standpunt van de gemeente. Op welke wijze de verevening is vormgegeven, is opgenomen in paragraaf 2.2.
4. *ter plaatse van de aanduiding, opgenomen op de kaart in bijlage 3, specifieke vorm van bedrijf 'kantoor', het kantoor uitsluitend wordt gebruikt ten dienste van de 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf-1';*
Het kantoor is vooralsnog niet in het wijzigingsplan meegenomen. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal alleen een uitbreiding van het bedrijfsoppervlak plaatsvinden.
5. *de bestaande uitrit aan de Nassauweg komt te vervallen;*
De uitrit vervalt, zie kaart beoogde inrichting. (figuur 4)
6. *ter plaatse van de uitrit aan de Nassauweg een aarden wal wordt opgericht van 5 meter breed en drie meter hoog;*
Ter plaatse van de huidige ontsluiting is in de wijzigingsbevoegdheid voorzien in een aarden wal. Deze wal heeft twee functies: 1. Het afsluiten van de bestaande uitrit, 2. het landschappelijk inpassen van het bedrijf aan deze zijde. Uit de

inrichtingsstudie die is gedaan, blijkt dat een aarden wal in dezen geen goede oplossing is om het bedrijf landschappelijk in te passen. Derhalve is in dezen gekozen voor een haag met bomen aan de westzijde daarvan. Deze oplossing komt tevens tegemoet aan het doel om de bestaande uitrit af te sluiten. Zie ook figuur 4, zoals hiervoor is opgenomen.

7. *één uitrit ter plaatse van de bestemming 'Groen' aan de zijde van de Heinkenszandseweg is toegestaan.*
In figuur 4 is deze uitrit ingetekend.
8. *de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal de op de kaart in bijlage 3 (zie figuur 3) aangegeven maat bedraagt;*
De huidige gebouwen veranderen niet. Op dit moment zal er ook geen nieuw gebouw worden opgericht. Derhalve wordt aan deze voorwaarde voldaan.
9. *ter plaatse van de gronden aan de Nassauweg, waaronder begrepen de uitbreiding in noordelijke richting landschappelijk worden ingepast en deze landschappelijke inpassing inzichtelijk wordt gemaakt, op basis van een inrichtings- en inplantingsplan, op welke wijze de toekomstige groenzone wordt ingevuld;*
In paragraaf 2.2 in combinatie met figuur 3 is het inrichtings- en inplantingsplan opgenomen.
10. *het uitvoeren van het onder punt 9 vermelde inrichtings- en inplantingsplan civielrechtelijk wordt vastgelegd;*
Dit is in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd.
11. *een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin onder meer een bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds openbare ruimte wordt geregeld;*
Dit is in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd.
12. *de beoogde inrichting passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;*
Met de beoogde inrichting van het terrein is rekening gehouden met het straat- en bebouwingsbeeld. Dit is vastgelegd middels een door de gemeente goedgekeurd inrichtings- en inplantingsplan.
13. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;*
Zie paragrafen 4.1 tot en met 4.9.
14. *de regels van de bestemmingen 'Groen' en 'Bedrijf' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.*
Deze regels zijn in hoofdstuk 2 van toepassing verklaard en in de regels bij het voorliggende wijzigingsplan opgenomen.

4.11 Conclusie

Uit de bovenstaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de vergroting van het bedrijf aan de Heinkenszandseweg 19 te 's-Heerenhoek.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 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 beoogde uitbreiding van het bedrijfsterrein betreft geen bouwplan. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen.

6 PROCEDURELE ASPECTEN

6.1 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 ontwerp wijzigingsplan zal in verband daarmee van op het gemeentesecretariaat ter inzage worden gelegd en zal gepubliceerd worden op ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan iedereen een inspraakreactie naar voren brengen.

6.2 Vooroverleg

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

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.