



GEMEENTE BORSELE

Ontwerpwijzigingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen, gedeelte
Heinkenszandseweg 19, 2021'

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente
Borsele bij besluit van

De secretaris,

De burgemeester

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

tel: +31 6 11782614
e-mail: info@planomgeving.nl
URL: www.planomgeving.nl

Opdrachtgever	Aannemings- en verhuurbedrijf J. Hoondert & Zn B.V.
Titel	Ontwerpwijzigingsplan ' 'Kleinschalige bedrijventerreinen, gedeelte Heinkenszandseweg 19, 2021'
IMRO-nummer	NL.IMRO.0654. WPHHHZW192017-0002
Projectnummer	BS 2002
Status	Definitief
Voorontwerp	23 maart 2017
Ontwerp	5 oktober 2020
Vastgesteld	

TOELICHTING

behorende bij wijziging bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen, gedeelte Heinkenszandseweg 19, 2021' in de gemeente Borsele.

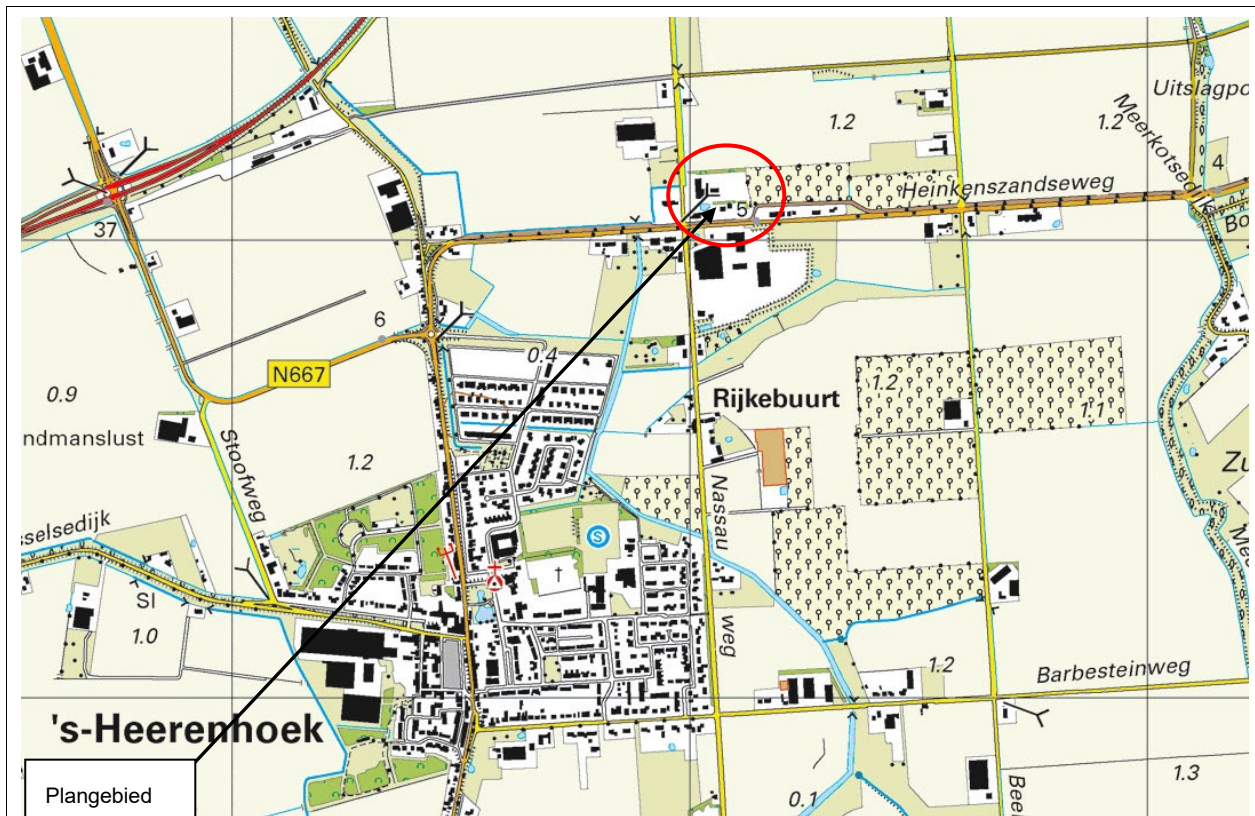
INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan/juridische aspecten	4
1.3	Opzet van de toelichting	4
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Beoogde situatie	6
3	BELEIDSKADER EN JURIDISCHE ASPECTEN	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Juridische aspecten	11
4	MILIEUASPECTEN EN TOETSINGSCRITERIA	15
4.1	Bodemverontreiniging	15
4.2	Archeologie	15
4.3	Cultuurhistorie	15
4.4	Flora en fauna	16
4.5	Geluidhinder	19
4.6	Watertoets	21
4.7	Milieuhinder	24
4.8	Externe veiligheid	24
4.9	Luchtkwaliteit	25
4.10	Toetsingscriteria bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen'	27
4.11	Conclusie	29
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
5.1	Kostenverhaal	31
5.2	Economische uitvoerbaarheid	31
6	PROCEDURELE ASPECTEN	33
6.1	Maatschappelijke toetsing	33
6.2	Vooroverleg	33

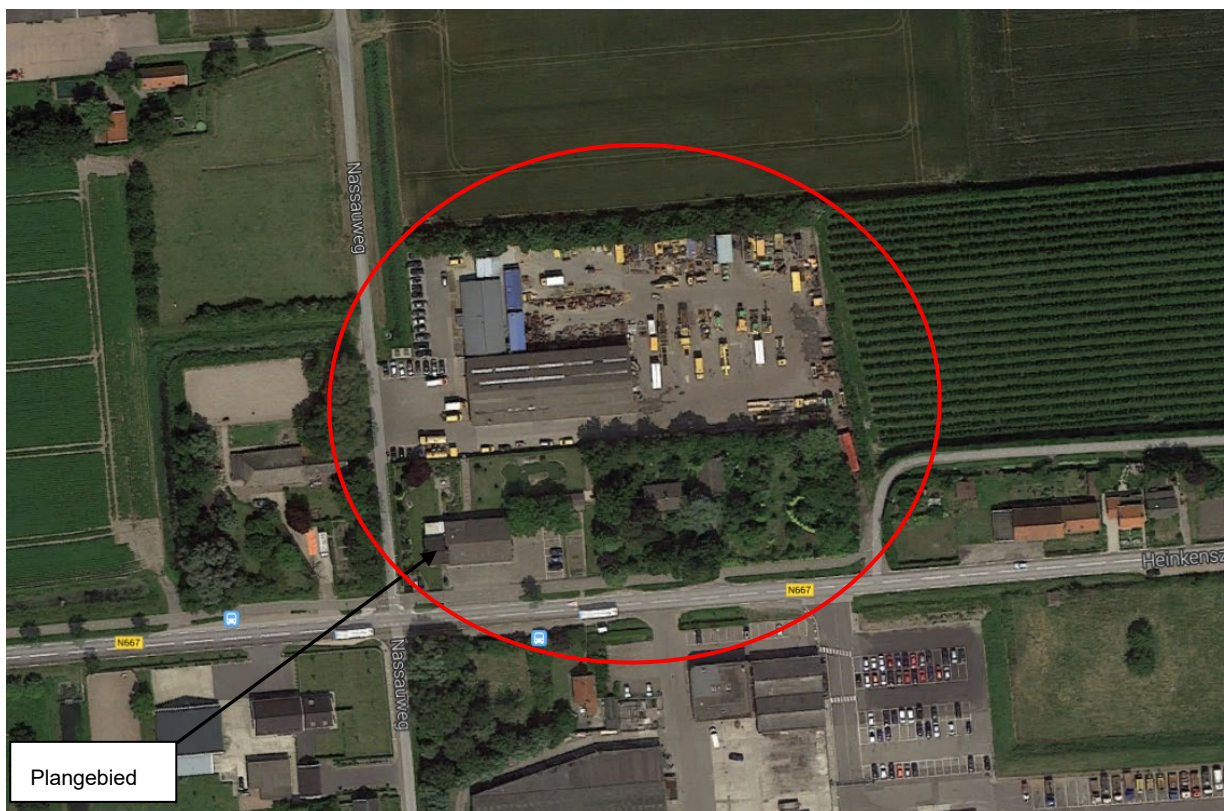
BIJLAGEN:

1. Inrichtings- en beplantingsplan, bureau Ruimte en Groen, d.d. april 2020;
2. Advies 'Uitbreiding bedrijf Heinkenszandseweg, 's-Heerenhoek', d.d. 20 april 2018
3. Akoestisch onderzoek, Akoestisch Adviesburo Van Lienden, d.d. 6 juni 2019;
4. Verzoek om maatwerkvoorschriften, d.d. 5 juli 2019;
5. Besluit tot het stellen van maatwerkvoorschriften, d.d. 18 februari 2020;
6. Quickscan flora en fauna;
7. Aanvullend ecologisch onderzoek;

8. Stikstofdepositieberekeningen;
9. Vooroverleg- en inspraakrapport.



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 twee vestigingsplaatsen in Zeeland en kent circa 270 werknemers. De hoofdvestiging is gelegen aan de Heinkenszandseweg 19 te 's-Heerenhoek en heeft een bedrijfsoppervlak van circa 1 hectare groot. 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 voormelde 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 opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen'.

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, 2018' 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 en de toetsingscriteria uit het moederplan. 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 bedrijventerrein 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 5 meter die hier langs de waterloop in acht moet worden genomen.

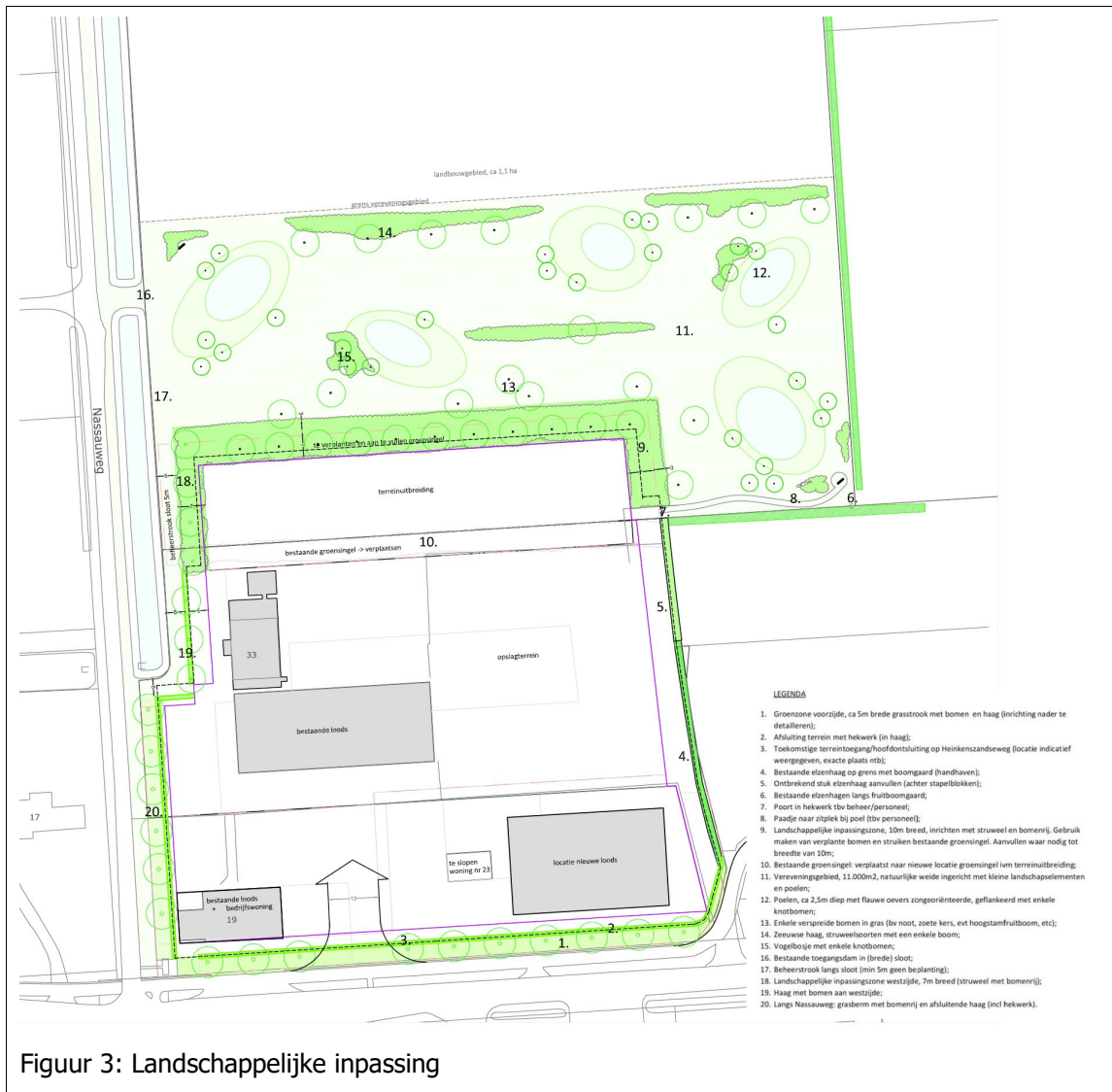
De beplanting is hier 7 meter breed en bestaat ook hier uit struik- en boomvormers. De terreintoegang aan de westzijde vervalt in de nieuwe situatie, alle verkeer zal direct vanaf de Heinkenszandseweg afgewikkeld worden via een nieuwe terreintoegang aan de zuidzijde. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid 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 (bijv. 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.

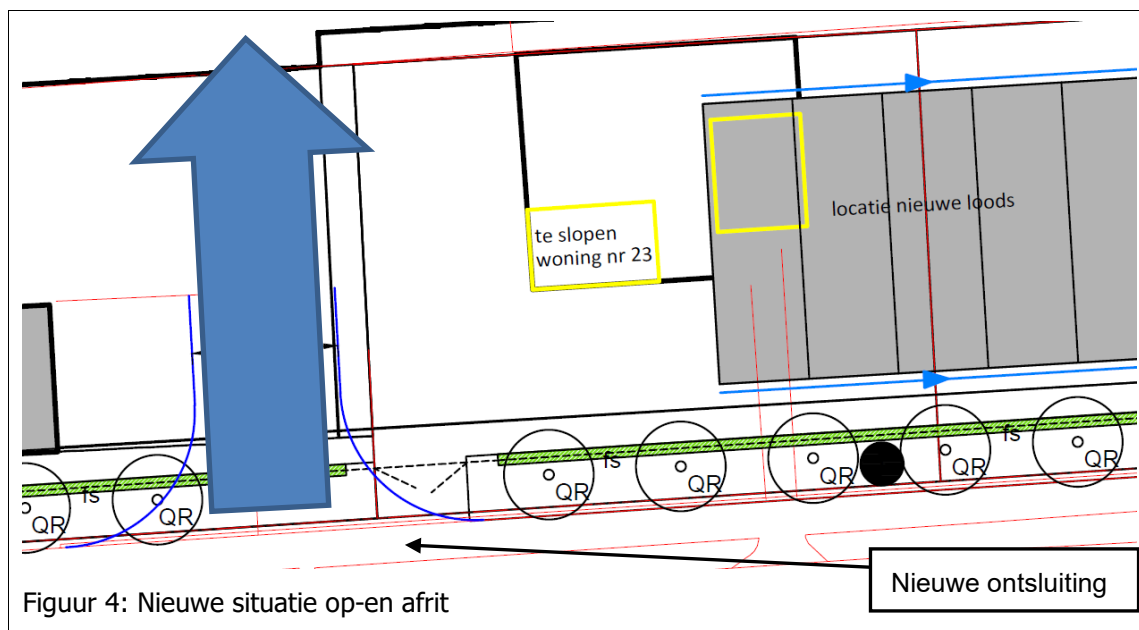
Verkeersontsluiting

Zoals hiervoor reeds is opgemerkt, wordt de bestaande uitrit van het bedrijf aan de Nassauweg afgesloten en deze zijde krijgt een landschappelijke inpassing. Het plaatsen van een aarden wal blijkt in dezen geen goede oplossing om het bedrijf landschappelijk in te passen. Derhalve wordt er een haag geplaatst met bomen aan de westzijde daarvan. Deze oplossing komt tevens tegemoet aan het doel om de bestaande uitrit af te sluiten. Zie ook figuur 3, zoals hiervoor is opgenomen.

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. In figuur 4 is de nieuwe ontsluitingssituatie opgenomen.



Figuur 3: Landschappelijke inpassing



3 BELEIDSKADER EN 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.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Punt 1, het vergroten van de concurrentie positie, ziet met name op het belang dat internationaal opererende bedrijven niet alleen in Nederland blijven, maar dat er zich ook meer bedrijven, ondernemers en internationale kenniswerkers blijvend vestigen. Het bieden van een bijhoudend vestigingsklimaat is hiervoor noodzakelijk. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd. De onderhavige ontwikkeling is in het voormelde kader, zulks vanwege de kleine omvang (schaal) in dezen niet van belang.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder luidt als volgt:

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover hier van belang:
(...)

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Lid 3

Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4

Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Kort gezegd is het de bedoeling dat bij het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en, als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voor de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar bijlage 2.

3.2 Juridische aspecten

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. Tevens wordt aandacht besteed aan de sectorale aspecten.

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 omgevingsvergunnings-plichtig 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. Tot voor kort werd volgens het gemeentelijk archeologiebeleid het plangebied aangemerkt met de verwachtingswaarde categorie 6, lage verwachtingswaarde. Daar waar categorie 6 van toepassing is, gold dat wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt waarbij het oppervlak van de bodemverstoring groter is dan 2500 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter, een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Voor de beoogde ontwikkeling was gelet op het bovenstaande geen archeologisch onderzoek nodig. Inmiddels is, vanwege een beleidswijziging op dit punt, categorie 6 geheel vrijgegeven. Archeologische waarden zijn derhalve niet meer aan de orde op de onderhavige gronden.

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 en plantensoorten 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.

Het meest nabijgelegen natuurgebied, dat behoort tot het Natuurnetwerk Zeeland (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 Omgevingsverordening Zeeland 2018 in artikel 2.27 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.

Medio oktober 2018 is door Buijs Eco Consult is een ecologische quick scan uitgevoerd. De resultaten van deze ecologische quickscan (conclusie en aandachtspunten) zijn hierna opgenomen. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage.

Conclusie en aandachtspunten:

1. De planlocatie is niet gelegen in en/of nabij Natura2000 gebied dan wel NNN. Kwaliteitsverlies dan wel versnippering van deze natuurgebieden als gevolg van de nieuwbouwplannen is niet aan de orde.
2. Voor de uitbreiding van de parkeer/opslagplaats ten noorden van het huidige bedrijfsterrein zijn in kader van ecologie geen beperkingen waargenomen/te verwachten.
3. Op basis van de resultaten van de quickscan is niet op voorhand uit te sluiten dat de te slopen gebouwen niet gebruikt worden door vleermuizen. Hiervoor is nader onderzoek (conform vleermuisprotocol 2017) noodzakelijk. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek zijn mitigerende/compenserende maatregelen en/of een ontheffingsaanvraag noodzakelijk.
4. Tijdens het bezoek van de quickscan is huismus in de directe omgeving waargenomen (in de haag ten oosten van de bebouwing). Nader onderzoek (volgens kennisdocumenten Huismus/gierzwaluw) is noodzakelijk om uit te sluiten dat geen sprake (meer) is van de huismus als broedvogel ter plaatse. Dit kan in ieder geval gedeeltelijk gecombineerd met het nader vleermuisonderzoek worden uitgevoerd.
5. Op locatie zijn geen bomen (en/of ander grootschalig groen) meer aanwezig. Wel is bij de toekomstige inrit een boom aanwezig. Deze boom bevat geen gaten/holten, maar kan wel onderdeel vormen van een vliegroute voor vleermuizen. Hiervoor zijn er twee mogelijke oplossingen: of de mogelijke vliegroute meenemen tijdens het jaarrond benodigde vleermuisonderzoek, of gelijktijdig met de kap twee bomen aan weerszijden van de nieuwe inrit herplanten om de mogelijke vliegroute te behouden. In dit laatste geval is nader onderzoek niet noodzakelijk mits de bomen van voldoende omvang zijn (voldoende kroonprojectie).
6. Op de planlocatie (tuindeel) zelf zijn enkel algemeen voorkomende soorten te verwachten. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soorten een provinciale vrijstelling.
7. Door werkzaamheden na nader onderzoek (sloop) buiten het broed-/voortplantingsseizoen uit te voeren wordt invulling gegeven aan zorgvuldig handelen. Hiermee wordt voorkomen dat nesten van overige vogels worden verstoord.

Door Buijs Eco Consult is aanvullend onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen in de opstallen aan de Heinkenszandseweg 19 's-Heerenhoek. Dit aanvullend onderzoek d.d. 16 oktober 2019 komt voort uit de uitgevoerde Quickscan Wet natuurbescherming Heinkenszandseweg 19 's-Heerenhoek met kenmerk 180504.

Het doel van het vleermuisonderzoek is om de functies van het voormalig woonhuis met garage aan de Heinkenszandseweg 19 's-Heerenhoek te beoordelen voor vleermuizen (alle soorten strikt beschermd) en huismus. Bij geschikte opstallen (voor vleermuizen) is hiervoor onderzoek nodig

conform vleermuisprotocol. Voor huismus is gewerkt in de geest van het Kennisdocument Huismus.

Vleermuis

Tijdens het vleermuisonderzoek is activiteit van vleermuizen vooral in langs vliegende vorm waargenomen. Vastgestelde soorten zijn:

- Gewone dwergvleermuis (PIPPIP)
- Ruige dwergvleermuis (PIP NAT)
- Laatvlieger (EPTSER)
- Rosse vleermuis (NYCNOC).

Van invliegers en uitvliegers is geen sprake geweest. De opstallen herbergen geen verblijfsfuncties voor vleermuizen. Omdat het plangebied geen groene elementen of water/vijverpartijen (meer) bevat is tevens geen sprake van foerageergebied of aanwezige vliegroutes van de waargenomen soorten. Er is hierdoor geen ontheffing in kader van de Wet natuurbescherming vereist.

Huisemus

Tijdens het onderzoek is tevens aandacht besteed aan het voorkomen van huismussen (en actief gebruikte huismusnesten) ter plaatse, deze zijn eveneens niet waargenomen. Wel wordt de naastgelegen haag door huismussen gebruikt als beschutting. Deze haag zal net als overige perceelsgrenzen met buurpercelen blijven behouden. Deze huismussen broeden waarschijnlijk ten oosten van het plangebied. Het volledige aanvullend onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Stikstofdepositie

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in de Europese Unie waardevolle natuurgebieden aangewezen en beschermd die gezamenlijk een Europees ecologisch netwerk vormen, Natura 2000 genaamd. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het per gebied behalen van deze doelstellingen moet er toe leiden dat op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding van bepaalde soorten en habitattypen behouden of hersteld wordt. In Nederland kennen we ruim 160 Natura 2000-gebieden, waaronder het gebied Westerschelde & Saeftinghe.

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor de realisatie van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Deze stikstof is voornamelijk afkomstig uit de landbouw en voor een klein deel uit het verkeer en de industrie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzocht te worden of de betreffende ontwikkeling al dan niet significant bijdraagt aan de stikstofuitstoot en daarmee een bedreiging vormt voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

De beoogde ontwikkeling 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.

Volledigheidshalve zij het volgende opgemerkt. Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken.

Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden. Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dit voor de gebruiksfase. De sloopfase en de aanlegfase van de beoogde ontwikkeling zijn opgenomen in de AERIUS berekening.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan het Programma Aanpak Stikstof niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Inmiddels is een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met dit nieuwe rekenmodel is door het bureau Plan & Omgeving de stikstofdepositie op natuurgebieden berekend. De berekeningen laten zien dat geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Stikstof vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De volledige stikstofdepositieberekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

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

4.5 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaai

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 geluidszone.

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

Omgevingslawaaai

Door Akoestisch Adviesburo Van Lienden is op 6 juni 2019 een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat, ten gevolge van de 'worst case' bedrijfsactiviteiten (met inbegrip van de geplande nieuwe reparatie- en onderhoudswerkplaats) van Hoondert B.V., het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$ in dB(A)) niet kan voldoen aan de richtwaarde van $L_{dag}=45$ dB(A) (cf tabel 4: Richtwaarden voor woonomgevingen) uit de 'Handreiking industrielawaai en vergunningverlening'.

Door de aanleg van de nieuwe toegangsweg met in- en uitrit zal de geluidsbelasting ($L_{Ar,LT}$, L_{Amax} en L_{Aeq} in dB(A)) op de rechterzijgevel van de woning van derden aan de Heinkenszandseweg 17 substantieel afnemen. De reden hiervoor is dat alle (zware) vrachtauto's en rollend materieel dan niet meer aan de voorzijde het bedrijfsterrein zullen af- en/of oprijden en op de Nassauweg rijden.

De hoogst berekende geluidsbelasting ($L_{Ar,LT}$) bedraagt in de avondperiode op het toetspunt 001_B (= rechterzijgevel van de woning van derden a/d Heinkenszandseweg 17) $L_{avond}=46,8$ afgerond 47 dB(A) bij $hm_1=4,5$ m1 P+. Voor de dagperiode geldt $L_{dag}=45,1$ afgerond 45 dB(A) berekend bij $hm_0=1,5$ m1 P+. Voor de nachtperiode geldt $L_{nacht}=36,8$ (afgerond) 37 dB(A) op $hm_1=4,5$ m1 P+.

Omdat er 'incidenteel' ook tijdens de avond- en nachtperiode transport- en materieelbewegingen kunnen plaatsvinden, treden er daardoor ook binnen deze beoordelingsperioden piekgeluidsniveaus op. De incidentele noodzaak geldt wanneer er zich een calamiteit bij een derden elders heeft plaatsgevonden, waarbij direct in te huren materieel nodig is.

Het hoogst berekende piekgeluidsniveau treedt op op de voorgevel van de bedrijfswoning van derden aan de Heinkenszandseweg 20 en bedraagt $L_{Amax,nacht}=64,4$ afgerond 64 dB(A). Het piekgeluid ontstaat voornamelijk door het rijden met (zware) vrachtauto's en 'rollend' materieel op het bedrijfsterrein (bron: 055 LWR, $A_{max}=106,4$ dB(A)).

De voorkeursgrenswaarde van optredend piekgeluid binnen de nachtperiode van $L_{Amax,nacht}=60$ dB(A) wordt daardoor overschreden, maar kan na bestuurlijke afweging, worden vergund.

Akoestisch gezien lijkt het 'naar oostelijke richting verleggen' van de in- / uitritroute gunstiger voor de woningen aan de Heinkenszandseweg no. 17, no. 18 en no. 20. Ook komt het piekgeluidsniveau lager uit op de voorgevels van de woningen aan de Heinkenszandseweg no. 18 en no. 20.

Daarnaast neemt de geluidsbelasting vanwege het optredend piekgeluid toe op de voor- en achtergevel van de woning van derden aan de Heinkenszandseweg 27. De toename van het piekgeluidsniveau op de achtergevel (en de geluidsluwe tuin) kan als minder gunstig voor een goed leef- en woonklimaat worden ervaren.

De directie van Hoondert acht de nu geprojecteerde in-/uitroute in vele opzichten de juiste optie. Chauffeurs hebben goed zicht op het verkeer op het fietspad en op de Heinkenszandseweg bij het opdraaien van de Heinkenszandseweg resp. afslaan naar het bedrijfsterrein.

Het is van belang dat chauffeurs van vrachtauto's en rollend materieel tussen 19.00 uur en 07.00 uur 'rustig en beheerst' op/vanaf/naar het bedrijfsterrein rijden.

Verzoek maatwerkvoorschriften

Aannemings- en verhuurbedrijf J. Hoondert B.V. (hierna ook: Hoondert B.V.) heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele een Melding inzake het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer gedaan vanwege de geprojecteerde veranderingen en de reeds plaatsvindende activiteiten binnen haar bedrijfsinrichting, gelegen aan de Heinkenszandseweg 19 te 's-Heerenhoek. Binnen dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De voorlopige resultaten uit dit akoestisch onderzoek zijn op 20 juli 2018 met o.a. vertegenwoordigers van de RUD Zeeland besproken en hebben geleid tot het definitieve akoestische rapport d.d. 6 juni 2019. Uit dit overleg zijn aanpassingen en vervolgstappen geïnitieerd, waaronder het meten van geluidsemissieniveaus aan bedrijfseigen materieel en vrachtauto's. Bovendien is verzocht om na te gaan of de geprojecteerde in- en uitritroute zodanig in oostelijke richting verlegd kan worden, opdat dit tot een lagere geluidsbelasting op gevels van woningen van derden zou kunnen leiden.

Om binnen de bedrijfsinrichting bedrijfsactiviteiten gedurende de nachtperiode (23.00 – 07.00 uur) mogelijk te maken, zijn maatwerkvoorschriften voor het optredend piekgeluid (L_{Amax}) gewenst. Aan dit verzoek om maatwerkvoorschriften is het akoestisch rapport P14_79 rev. E d.d. 6 juni 2019 bijgevoegd.

Besluit tot het stellen van maatwerkvoorschriften

Op basis van de berekende niveaus blijkt dat niet voldaan kan worden aan de normen voor het maximaal geluidniveau uit het Activiteitenbesluit. Er is in het onderzoek uitgebreid onderzoek uitgevoerd. De berekende geluidsniveaus vormen dan ook de uitgangspunten voor het nieuwe maatwerkvoorschrift.

De maatwerkprocedure is geregistreerd onder zaaknummer W-MWP190036

Besluit:

- op grond van artikel 8.42 derde lid van de Wet milieubeheer, juncto artikel 2.20, eerste lid van het Activiteitenbesluit milieubeheer de maatwerkvoorschriften zoals opgenomen in hoofdstuk 2 "Maatwerkvoorschriften milieu" op te leggen aan Aannemings- en verhuurbedrijf J. Hoondert & Zn B.V.

Deze maatwerkvoorschriften worden van kracht naast de van toepassing zijnde artikelen van het Activiteitenbesluit milieubeheer en Activiteitenregeling milieubeheer.

Het akoestisch onderzoek, het verzoek om maatwerkvoorschriften, alsmede het besluit tot het stellen van maatwerkvoorschriften zijn in de bijlagen 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

Het bedrijf betreft een aannemers- en verhuurbedrijf in de grond-, weg- en waterbouw, opslagactiviteiten van materiaal en materieel, load-testactiviteiten, alsmede reparatiewerkzaamheden aan tot het aannemers- en verhuurbedrijf toebehorend materieel en valt onder de milieucategorie 3.1 volgens de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering (versie 2009). De grootste richtafstand behorende bij dit bedrijf is 50 meter voor het aspect geluid. Het onderhavige gebied kan als een zogenaamd gemengd gebied worden aangemerkt.

Omgevingstype gemengd gebied

Een 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. (bron: VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering, versie 2009)

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is bepalend voor de te hanteren richtafstand. In een gemengd gebied kan deze met één afstandsstep worden verlaagd. In casu dus van 50 meter naar 30 meter.

In de bestaande situatie is op een afstand van ca. 30 meter de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming gelegen, te weten de woning aan de Nassauweg nr. 17. In de beoogde situatie, dus de situatie met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 15, lid 3 van het vigerende bestemmingsplan, is op ca. 40 meter de woning aan de Heinkenszandseweg 27 gelegen, alsmede op ca. 30 meter de bedrijfswoning aan de Heinkenszandseweg nr. 20 gelegen.

Zoals hiervoor is aangegeven is de richtafstand vanaf het bedrijf tot de voormelde gevoelige bestemmingen 30 meter. Alle gevoelige bestemmingen, in casu de woningen aan de Heinkenszandseweg 20 en 27, alsmede de woning aan de Nassauweg 17 vallen buiten de richtafstand van 30 meter. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat er geluidsonderzoek heeft plaatsgevonden naar de geluidsbelasting van het bedrijf op de voormelde woningen. Voor het geluidsonderzoek wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

De ontwikkeling voldoet derhalve aan de milieuzonering.

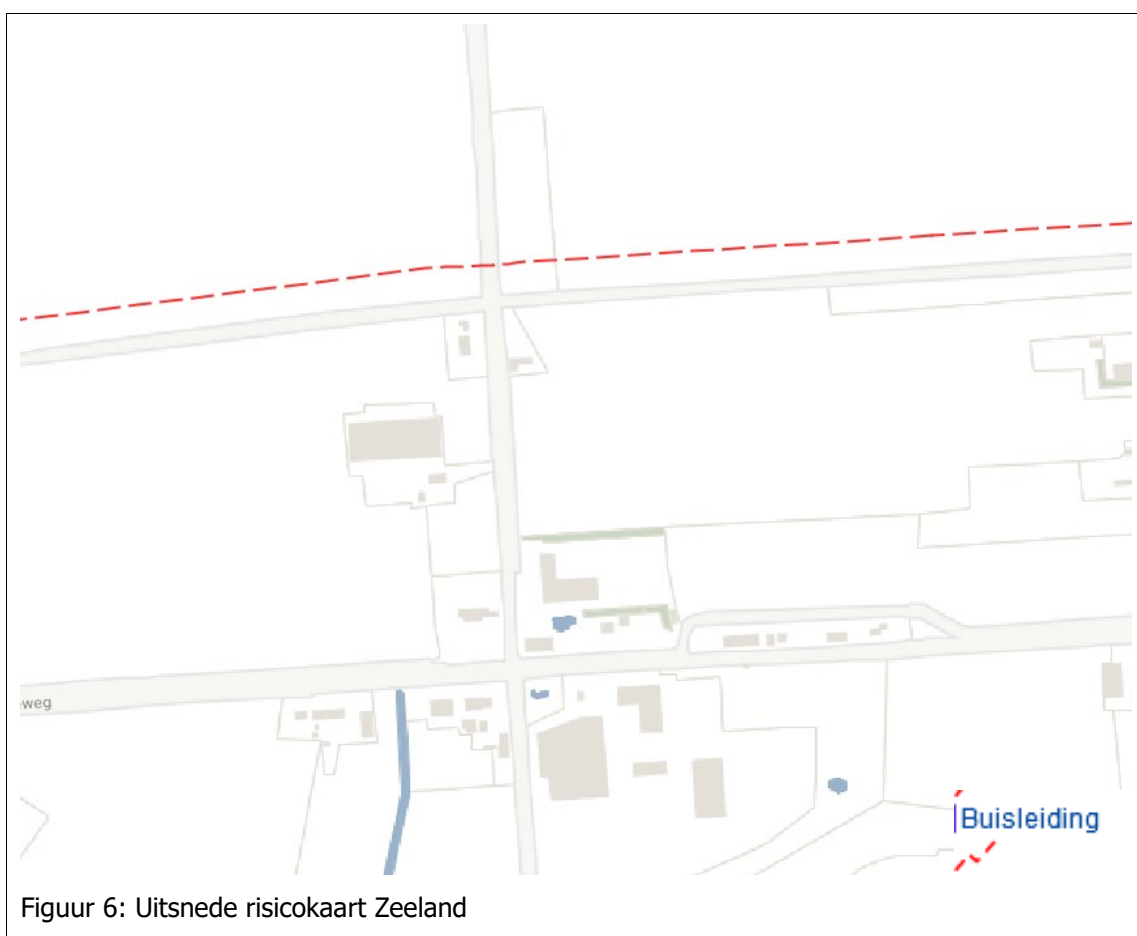
4.8 Externe veiligheid

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.



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

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuילende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van

mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

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

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Dit is vastgelegd in de AMvB NIBM. Er hoeft geen afzonderlijke toets plaats te vinden indien het project of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is 'in betekenende mate' (IBM) als de toename voor één of beide stoffen hoger is. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de vastgestelde omvang blijft.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3% grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

Bijlagen 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

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

Toetsing

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling, de uitbreiding van onbebouwde buitenruimte aan de noordzijde en zuidzijde van de bestaande locatie en een werkplaats aan de zuidzijde van de bestaande locatie, kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve, naar analogie, onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Deze ontwikkeling is dan ook dermate kleinschalig dat om deze reden kan worden aangenomen dat het project niet in betekenende

mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat de beoogde ontwikkelingen niet leiden tot een verandering in de uitstoot van stikstofdioxide of fijnstof dan wel vallen ze onder de gekwantificeerde uitzondering conform de ministeriële regeling NIBM (kantoren). Het vergroten van de buitenruimte en het realiseren van een bedrijfsloods (werkplaats) leidt niet tot de uitstoot van stoffen. Het bedrijf breidt het aantal voertuigen niet uit. De verkeersaantrekkende werking blijft hetzelfde. Er wordt alleen meer werkruimte dan wel stallingsruimte gerealiseerd voor het qua omvang zelfde bedrijf/bedrijfsvoering. De verkeersaantrekkende werking blijft beperkt tot beheer en onderhoud en leidt dus niet tot een toename van verkeer (die op haar beurt leidt tot de uitstoot van meer vervuilende stoffen). Volledigheidshalve zij verwezen naar de AERIUS berekening zoals deze is opgenomen in de bijlage.

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 Zeeland 2018 sterk inzet op economische groei. Het gehele Omgevingsplan Zeeland 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 3, 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 voorontwerp wijzigingsplan heeft in verband daarmee van 20 april tot en met 14 juni 2017 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn twee schriftelijke reacties binnengekomen. De schriftelijke reacties zijn samengevat en voorzien van een reactie. Het inspraakrapport is opgenomen in de bijlagen.

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 is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

Buiten het kader van artikel 3.1.1 Bro is uitvoerig overleg gevoerd met de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland.

