

Wijzigingsplan

Kleinschalige bedrijventerreinen, gedeelte Heinkenszandseweg 19, 2021



energieke
ruimte

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Geldend bestemmingsplan	4
1.3	Opzet van de toelichting	5
2.	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Beoogde situatie	7
3.	Beleidskader en juridische aspecten	9
3.1	Beleidskader	9
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	18
4.6	Watertoets	19
4.7	Milieuhinder	22
4.8	Externe veiligheid	22
4.9	Luchtkwaliteit	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
6.3	Zienswijze naar aanleiding van het publiceren van het ontwerpwijzigingsplan	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Heinkenszandseweg 19 te 's-Heerenhoek is het Aannemings- en verhuurbedrijf in de grond-, weg- en waterbouw Hoondert (hierna: 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, zie figuur 1. Op dit terrein zijn verschillende bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning aanwezig, zie figuur 2.

De laatste jaren vinden werkzaamheden in grotere mate dan voorheen op de bedrijfslocatie plaats. Voor een goede bedrijfsvoering is de huidige inrichting van de bedrijfslocatie daarom minder geschikt geworden. Het bedrijf wenst daarom de inrichting van het bedrijfsp perceel aan te passen zodat deze locatie beter geschikt is voor de gewijzigde werkomstandigheden. Het geldende bestemmingsplan biedt hiervoor de mogelijkheid in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid door de bedrijfslocatie enigszins te vergroten. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Voor de nieuwe inrichting van de bedrijfslocatie wordt daarom een wijzigingsplan vastgesteld. Als onderdeel van de nieuwe inrichting van de bedrijfslocatie wordt de voormalige woning op het bedrijfsp perceel (Heinkenszandseweg 23) gesloopt en vervangen door een nieuwe loods.

Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen' wordt de beoogde uitbreiding juridisch-planologisch vastgelegd.



Figuur 1 ligging bedrijfslocatie Hoondert



Figuur 2 Situatie bedrijfslocatie Hoondert

1.2 Geldend bestemmingsplan

De bedrijfslocatie van Hoondert maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen' van de gemeente Borsele (vastgesteld door de gemeenteraad op 12 mei 2011). De betreffende gronden hebben 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' voor de gronden. Aan deze gebiedsaanduiding is de mogelijkheid verbonden 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'. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 15, lid 3 van het bestemmingsplan en geldt voor de gronden zoals aangegeven op de kaart opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen'. Door toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid kunnen de geldende bestemmingen dan ook worden gewijzigd ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding van de bedrijfslocatie van Hoondert.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele is voornemens om medewerking te verlenen aan de beoogde uitbreiding van de bedrijfslocatie van Hoondert door gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Dit document is het wijzigingsplan dat ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan voor de bedrijfsuitbreiding juridisch planologisch mogelijk wordt.

1.3 Opzet van de toelichting

Het 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 deze toelichting worden de uitgangspunten voor het wijzigingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen, gedeelte Heinkenszandseweg 19, 2018' beschreven. De beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het geldende bestemmingsplan. Deze beleidskaders zijn nog actueel, daarom wordt een beleidsmatige afweging in dit wijzigingsplan achterwege gelaten.

- Het plangebied wordt beschreven in hoofdstuk 2.
- Een toelichting op het juridische deel van het wijzigingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 3.
- In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de toetsing van de milieuaspecten en de toetsingscriteria uit het moederplan beschreven.
- De economische uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 5.
- Hoofdstuk 6 beschrijft de doorlopen 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.

Hoondert is een aannemings- en verhuurbedrijf in de grond-, weg- en waterbouw. Het bedrijfsoppervlak bedraagt circa 1 hectare en het bedrijf heeft circa 270 werknemers in dienst. Op het terrein zijn verschillende bedrijfsgebouwen en is één bedrijfswoning aanwezig.

Hoondert beschikt over een diversiteit aan machines voor grondwerken en weg- en waterbouwprojecten en verzorgt zowel het transport als overslag van materialen. Daarnaast vinden reparatiewerkzaamheden plaats aan het bij het aannemings- en verhuurbedrijf behorende materieel. Ook het load-testen van containers, de opslag van materieel en materiaal, sloopwerken, alsmede calamiteitenbestrijding behoren tot de bedrijfsactiviteiten van Hoondert. Deze laatst genoemde werkzaamheden worden niet op de bedrijfslocatie zelf uitgevoerd, maar op de projectlocaties verspreid in de Benelux.

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 wordt het oppervlak aan gronden met de bestemming Bedrijf met 6.050 m² vergroot. Het betreft 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 de bestemming 'Agrarisch' van een strook grond aan de achterzijde van het bedrijf met een oppervlak van 2.906 m² gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf'.

De uitbreiding wordt landschappelijk ingepast op de aangrenzende agrarische gronden die in eigendom zijn bij Hoondert. De uitrit aan de Nassauweg verdwijnt. Daarvoor in de plaats wordt aan de Heinkenszandseweg een nieuwe ontsluiting gemaakt. Enerzijds ter verbetering van het woon- en leefklimaat van de woning aan de overzijde van de Nassauweg en anderzijds om een betere routing op het bedrijventerrein te realiseren.

Landschappelijke inpassing

De uitbreiding van de bedrijfslocatie van Hoondert 's wordt landschappelijk ingepast door een groenzone van gemiddeld 10 meter breed. Deze zone bestaat uit struik- en boomvormers en omgeeft aan drie 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 vanwege onderhoudseisen van het waterschap.

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. Al het verkeer wordt direct vanaf de Heinkenszandseweg afgewikkeld via een nieuwe terreintoegang aan de zuidzijde. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de westzijde langs de Nassauweg een groenere aanblik te geven. Ter plaatse wordt een aarden wal aangelegd van 5 meter breed en 3 meter hoog, zie figuur 3. Het inrichtings- en beplantingsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze plantoelichting.

Verkeersontsluiting

Zoals hiervoor reeds is opgemerkt, wordt de bestaande uitrit van het bedrijf aan de Nassauweg afgesloten en deze zijde krijgt een landschappelijke inpassing.

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 wordt bij realisatie van de uitbreiding gesloopt. In figuur 4 is de nieuwe ontsluitingssituatie opgenomen.

BEPLANTINGSPLAN HOONDELT - 'S HEERENHOEK



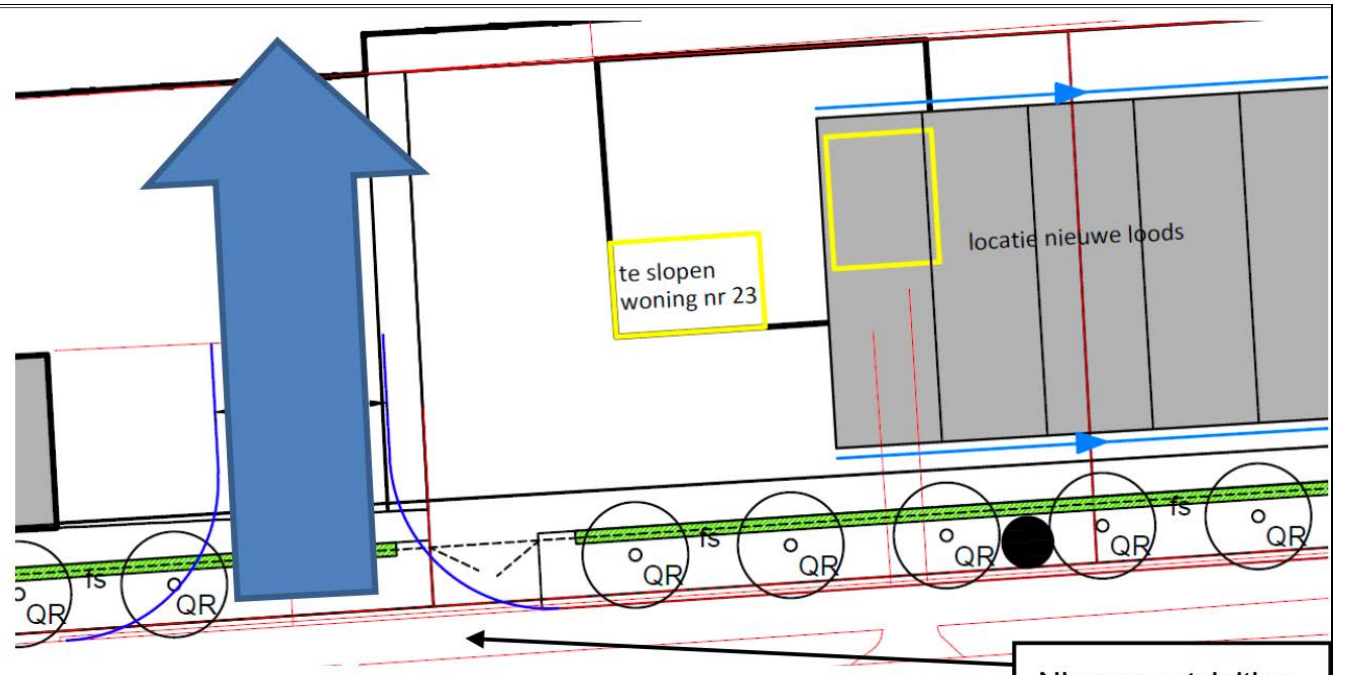
PLANTLIJST 'HOONDELT' - 'S HEERENHOEK				
code	naam	hoogte	kleur	toelichting
1. VOORZIJDIGE				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
2. WESTZIJDE				
OR 6	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
TC 7	Tilia cordata	linde	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 174	Acer campestre	veldoorn	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 29 m ²
HAAG 456	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 16 m ²
3. OOSTZIJDE				
HAAG 94	Alnus glutinosa	zwarte els	120-130	plantstand: dubbele plantrij, 3x3x1m, totaal 52 m ²
4. SINGELINPASSING				
OR 7	Tilia cordata	linde	12-14	incl. dubbele boompaal/band
5. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
6. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
7. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
8. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
9. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
10. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
11. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
12. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
13. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
14. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
15. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
16. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
17. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
18. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
19. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
20. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
21. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
22. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
23. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
24. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
25. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
26. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
27. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
28. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
29. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²
30. VERBODEN VERBOD				
OR 30	Quercus robur	zomerseik	12-14	incl. dubbele boompaal/band
HAAG 1415	Fagus sylvatica	gewone beuk	80-100	plantstand: dubbele plantrij, 2x3x1m, totaal 236 m ²

Behorende bij voorstel landschappelijke inpassing en verevening
aanpassing maart 2022



ruimte
& groen
Tuin- en Landschapsarchitectuur

Figuur 3 Inrichting- en beplantingsplan nieuwe situatie



Figuur 4: Nieuwe situatie op-en afrit

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 op 12 mei 2011.

3.1 Beleidskader

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het ruimtelijke beleid van het Rijk voor de periode tot aan 2050 is neergelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is opgesteld als integraal beleidskader voor de leefomgeving en loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot het moment dat de Omgevingswet in werking is getreden geldt hoofdstuk 3 van (de toelichting van) de NOVI als structuurvisie van de Rijksoverheid op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

In de NOVI zijn 21 nationale belangen benoemd door de Rijksoverheid. Het gaat om drie onderwerpen die meer van algemene aard zijn en achttien meer specifieke onderwerpen waarvoor de Rijksoverheid een opgave heeft geformuleerd en de rol voor het Rijk heeft benoemd. Voor deze planherziening zijn de eerste twee algemene nationale belangen van belang.

Relevante nationale belangen NOVI voor deze ontwikkeling

Belang 1: Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.

Belang 2: Realiseren van een goede omgevingskwaliteit.

Voor het realiseren van beide belangen geeft de Rijksoverheid in de NOVI aan dat de inzet van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zoals verwoord in de leden 2 tot en met 4 van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) het belangrijkste instrument is.

Besluit ruimtelijke ordening en de 'ladder voor duurzame verstedelijking'

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 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 is vastgelegd in lid 2 tot en met 4 van artikel 3.1.6 Bro.

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. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met hetgeen is afgesproken tussen de provincie en de gemeenten binnen de betreffende regio (dan wel het verzorgingsgebied) waar de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling plaats zal vinden. In het geval van deze bedrijfslocatie zijn daarom het ruimtelijke beleid van de Provincie Zeeland en de afspraken over de programmering van bedrijventerreinen in de regio 'De Bevelanden' van belang.

Zeeuwse Omgevingsvisie

Het Zeeuwse omgevingsbeleid tot 2050 is verwoord in de Zeeuwse Omgevingsvisie die op 12 november 2021 door Provinciale Staten van Zeeland is vastgesteld. De visie bestaat uit een deel A waarin de beleidsdoelen tot 2050 zijn verwoord en een deel B waarin de doelen tot 2030 voor 27 thema's (bouwstenen) zijn vormgegeven. Aan de bouwstenen zijn in de Omgevingsvisie concrete acties verbonden waarmee het provinciebestuur de doelen tot 2030 denkt te kunnen bereiken.

In deel A is ten aanzien van bedrijvigheid als beleidsdoel het volgende benoemd. Zeeland wil economische ontwikkeling zo veel mogelijk faciliteren. Goede werk- en bedrijfslocaties zijn daarvoor nodig. Gestreefd wordt naar een concentratie op bedrijventerreinen, met de nadruk op ontwikkeling van de grootschalige terreinen. Een verdere toename van het aantal kleinschalige bedrijventerreinen is niet wenselijk.

In deel B is als doel en subdoelen tot aan het jaar 2030 bij actiepunt 19 (Havens en bedrijven) subdoel 3 benoemd: bedrijventerreinen voorzien in een behoefte. Hieraan is actie 3.1 gekoppeld: voor bedrijventerreinen vormen zorgvuldig ruimtegebruik, een functionele en aantrekkelijke inrichting en duurzaamheid het uitgangspunt. Het bestaande beleid op basis van de regionale bedrijventerreinprogrammering wordt voortgezet.

Regionaal Bedrijventerreinprogramma 'De Bevelanden' 2017-2025 en alternatievenonderzoek

Regionaal Bedrijventerreinprogramma 'De Bevelanden' 2017-2025

Het meest recent vastgestelde Regionaal Bedrijventerreinprogramma voor de regio Bevelanden is vastgesteld in 2017 en geeft een doorkijk voor de behoefte tot 2025. Het programma kent een aantal speerpunten.

- Nieuwvestiging van bedrijven concentreren op de grootschalige bedrijventerreinen in de regio.
- Maatwerk leveren bij uitbreiding bestaande bedrijvigheid.
- Stimuleren van duurzaam (ver)bouwen van bedrijfsgebouwen.
- Kwaliteitsverbetering van verouderde bedrijventerreinen (herstructurering / revitalisering).

Voor de kleinschalige bedrijventerreinen in het buitengebied van Borsele is in het programma rekening gehouden met een voorraad van 2 hectare. De aanwezige planologische uitbreidingsmogelijkheid bedraagt circa 0,6 hectare. De gewenste uitbreiding bedraagt circa 1,5 hectare netto, circa 2,7 hectare bruto. De netto uitbreiding ziet op de daadwerkelijk te gebruiken bedrijfsgronden. Het verschil netto-bruto, te weten 1,2 hectare wordt benut voor de landschappelijke inpassing.

Onderzoek naar locatiealternatieven (2018)

Ten behoeve van het voorontwerp van dit wijzigingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke locatiealternatieven. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze plantoelichting opgenomen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn als volgt.

Onderzochte locatiealternatieven

In het onderzoek uit 2018 zijn binnen de regio De Bevelanden de volgende locatiealternatieven onderzocht.

- De Poel/Etalage te Goes
- Smokkelhoek Kapelle
- De Poort Reimerswaal
- Sloepoort Borsele
- Nishoek Reimerswaal
- Olzendepolder Reimerswaal
- Heinkenszandseweg Borsele

De reden om in het onderzoek uitsluitend potentiële locaties in de regio De Bevelanden te onderzoeken is ingegeven vanuit zowel het werkgebied van het bedrijf Hoondert als vanuit de beleidsmatige opgave zoals benoemd in de Zeeuwse Omgevingsvisie. Zoals hiervoor is beschreven in paragraaf 2.1, is het merendeel van de werkzaamheden van het bedrijf in deze regio geconcentreerd.

Conclusie

Geen van de onderzochte locatiealternatieven op de hiervoor genoemde bedrijventerreinen is om verschillende redenen een goed alternatief voor vestiging van het bedrijf Hoondert, dan wel een aparte dependance ervan.

Beoordeling andere mogelijke (locatie)alternatieven (2022)

Omdat enige tijd is verstreken tussen het hiervoor genoemde alternatievenonderzoek en het moment van vaststellen van dit wijzigingsplan is onderzocht of inmiddels andere locatiealternatieven beschikbaar zouden zijn, dan wel of zich andere omstandigheden voordoen op basis waarvan nu anders over de uitkomsten van het onderzoek uit 2018 geoordeeld zou moeten worden.

De conclusie is dat deze omstandigheden zich niet voordoen.

- Het nieuwe provinciale beleid (Zeeuwse Omgevingsvisie) en het geldende bedrijventerreinprogramma bieden geen nieuwe aanknopingspunten om anders te oordelen over de uitkomsten van het onderzoek uit 2018.
 - Het destijds gebruikte Regionaal Bedrijventerreinprogramma (2017) is nog steeds het meeste actuele programma waaraan het gemeentebestuur is gehouden bij het beoordelen van de mogelijkheden voor bedrijfsvestiging.
 - Met het vaststellen van de Zeeuwse Omgevingsvisie (2021) is de bewuste keuze gemaakt om het bestaande beleid op basis van de bedrijventerreinprogramma's voort te zetten. Het beleid is dienaangaande daarom niet gewijzigd.
- Sinds 2018 zijn binnen de regio De Bevelanden geen nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld. Andere locatiealternatieven dan destijds in 2018 zijn onderzocht, zijn daarom niet voor handen.

Van belang daarbij is ook dat de Provincie Zeeland op basis van het voorontwerp van dit wijzigingsplan heeft ingestemd met het voornemen voor deze planwijziging. Verwezen wordt naar de overlegreactie die is opgenomen in bijlage 9 bij deze plantoelichting.

Onderbouwing locatiekeuze

Voorop wordt gesteld dat de situatie bij Hoondert een gegroeide situatie betreft. De werkzaamheden op deze locatie zijn uitgegroeid van een agrarisch loonbedrijf tot het huidige aannemings- en verhuurbedrijf in de grond-, weg- en waterbouw. De focus van de werkzaamheden was aanvankelijk gelegen in het nabij gelegen Sloegebied. Inmiddels is de oriëntatie van de werkzaamheden breder geworden waardoor meer 'op locatie' gewerkt wordt. Hierdoor moet meer stalling van materieel op de bedrijfslocatie aan de Heinkenszandseweg plaats vinden. Vanwege de noodzaak om toezicht te kunnen houden op het materieel is het inrichten van een aparte dependance op een locatie elders voor het bedrijf geen reële mogelijkheid om deze verandering in de bedrijfsvoering op te kunnen vangen.

Voor Hoondert geldt daarom dat het bedrijf momenteel klem zit op deze locatie en om economisch te kunnen overleven fysiek extra ruimte nodig heeft. De huidige bedrijfslocatie en de aangrenzende gronden bieden genoeg mogelijkheden om het bedrijf te voorzien in zijn ruimtebehoefte. Een goede landschappelijke inpassing is daarbij noodzakelijk. Hiervoor is meer dan voldoende ruimte gereserveerd en, zoals is beschreven in paragraaf 2.2 van deze plantoelichting, is hiervoor inmiddels een inrichting- en beplantingsplan gemaakt dat door de gemeente Borsele is goedgekeurd.

Daarnaast speelt hierbij mee dat het verplaatsen van het bedrijf naar een locatie elders, de bijkomende vraag oproept welk reëel gebruik voor de bestaande locatie overblijft. Het is niet aannemelijk dit ruimtelijk een verbetering te weeg brengt 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. Nieuwe functies, zoals woningbouw, zijn niet mogelijk vanwege het tegenover gelegen bedrijf Sagro dat qua milieucontouren en ruimtelijke uitstraling belemmering oplevert. Het is zeer waarschijnlijk dat niet veel anders rest dan om de huidige bedrijfsgronden te behouden voor nieuwe bedrijven. De ambitie vanuit de Provincie Zeeland om te komen tot een sanering van de kleine (niet-agrarische) bedrijfsterreinen is daarmee niet gediend.

3.2 Juridische aspecten

Wijzigingsvoorwaarden geldend bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft aan de betreffende gronden de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Groen' en 'Wonen' toegekend. In het geldende bestemmingsplan is 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 bij deze plantoelichting.

Het plan kan worden gewijzigd voor het uitbreiden van het bedrijfsterrein wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden. Per voorwaarde is in deze paragraaf aangegeven op welke wijze het voornemen hieraan voldoet dan wel waar elders in deze plantoelichting is beschreven hoe daaraan wordt voldaan.

1. Aangetoond wordt dat de optie van verplaatsing of vestiging van een dependance op een regulier bedrijventerrein nadrukkelijk is overwogen.
Zoals hiervoor in paragraaf 3.1 is beschreven, is de optie van verplaatsing van het gehele bedrijf (dan wel het vestigen van een dependance van het bedrijf) op een locatie elders onderzocht en overwogen. De conclusie is dat het voortzetten van het bedrijf op de huidige locatie het meest wenselijk is. Hiermee is voldaan aan deze wijzigingsvoorwaarde.
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.
In hoofdstuk 4 van deze plantoelichting wordt onderbouwd dat ook na planwijziging aan de relevante wet- en regelgeving wordt voldaan.
3. Uitwerking wordt gegeven aan het provinciale vereveningsprincipe.
De initiatiefnemer heeft een vereveningsvoorstel gedaan. Het voorstel bevat de realisatie van het inrichting- en inplantingsplan zoals dat is beschreven in paragraaf 2.2 op de agrarische gronden die aan de achterzijde grenzen aan het bedrijf. Deze gronden zijn eigendom van initiatiefnemer. 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.
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'.
De bestemming en de locatie van het bestaande kantoor worden niet gewijzigd in dit wijzigingsplan.
5. De bestaande uitrit aan de Nassauweg komt te vervallen.
Op de verbeelding bij dit wijzigingsplan is de bestemming van de bestaande uitrit aan de zijde van de Nassauweg gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Groen'. Daarmee is juridisch-planologisch verankerd dat de bestaande uitrit komt te vervallen (zie hierna).
6. Ter plaatse van de uitrit aan de Nassauweg een aarden wal wordt opgericht van 5 meter breed en drie meter hoog.
De vormgeving en ligging van de aarden wal in de nieuwe situatie (ter plaatse van de bestaande uitrit aan de Nassauweg) is vastgelegd in het inrichtings- en inplantingsplan zoals hiervoor is beschreven in paragraaf 2.2.
7. Één uitrit ter plaatse van de bestemming 'Groen' aan de zijde van de Heinkenszandseweg is toegestaan.
Op de verbeelding bij dit wijzigingsplan is de uitrit door middel van een specifieke aanduiding aan de zijde van de Heinkenszandseweg ingetekend en daarmee juridisch-planologisch verankerd. In de volgende paragraaf wordt dit verder toegelicht.
8. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal de op de kaart (zie figuur 3) aangegeven maat bedraagt.
De maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de bestaande bedrijfsgebouwen wijzigt in de nieuwe situatie niet. De nieuwe loods moet voldoen aan de maximale bouwmaten die ook gelden voor de andere delen van het bedrijfsterrein. In de volgende paragraaf wordt dit verder toegelicht.
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.
De vormgeving en inrichting van de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie is vastgelegd in het inrichtings- en inplantingsplan zoals hiervoor is beschreven in paragraaf 2.2. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing overeenkomstig het inrichtings- en inplantingsplan is bovendien vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Borsele. Daarnaast is de aanleg en instandhouding ervan juridisch-planologisch verankerd in de planregeling (zie hierna).

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.
In de hiervoor bij punt 10 genoemde anterieure overeenkomst zijn ook de afspraken vastgelegd over de bijdrage die de initiatiefnemer betaald voor het gemeentelijke kwaliteitsfonds.
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 in het door de gemeente goedgekeurd inrichtings- en inplantingsplan.
13. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
In hoofdstuk 4 van deze plantoelichting wordt onderbouwd dat na realisatie van de voorgenomen planwijziging de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet wordt aangetast.
14. De regels van de bestemmingen 'Groen' en 'Bedrijf' uit het geldende bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing worden verklaard.
In de regels behorende bij dit wijzigingsplan zijn de regels uit de geldende bestemmingen 'Groen' en 'Bedrijf' van overeenkomstige toepassing verklaard. In de volgende paragraaf wordt dit toegelicht.

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.

Juridische opzet planregeling

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008 en SVBP2012)

Dit wijzigingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. SVBP2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en Bro moeten worden gemaakt. Hiervoor bevat de SVBP standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het wijzigingsplan, zowel digitaal als analoog. Bestemmingsplannen zijn hierdoor op vergelijkbare wijze opgebouwd en op eenzelfde manier verbeeld. Daarbij is de digitale versie, die te raadplegen is op www.ruimtelijkeplannen.nl leidend.

Deze planwijziging is opgesteld op basis van SVBP2012 omdat terinzagelegging plaatsvindt na 1 juli 2013. Voor alle bestemmingsplannen die worden opgesteld na deze datum dient op basis van de Wro de SVBP2012 te worden toegepast. De gebruikte terminologie van SVBP2012 kan op onderdelen verschillen van die van SVBP2008, de standaard die in het geldende bestemmingsplan is toegepast.

Opzet wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit deze plantoelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding tezamen zijn juridisch bindend, deze plantoelichting is ter onderbouwing van de gemaakte keuzes en geldt verder slechts ter verduidelijking en is daarmee juridisch onverbindend.

Verbeelding

Alleen de percelen waar naar aanleiding van deze wijziging een aanpassing plaatsvindt, zijn op de verbeelding opgenomen. De SVBP2012 biedt de mogelijkheid om uitsluitend die zaken in de herziening op te nemen die wijzigen. Uitgangspunt voor de weergave op de verbeelding is dat alleen het gewijzigde aspect in beeld gebracht wordt. Gebleken is dat niet alle wijzigingen op basis van deze systematiek in beeld gebracht kunnen worden. Hierbij gaat het voornamelijk om zaken die van de verbeelding verwijderd dienen te worden. Denk bijvoorbeeld aan het verwijderen van de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de bestaande uitrit bij de Nassauweg. Op de gepubliceerde versie zijn zowel de nieuwe als de voorheen geldende bestemmingen bij publicatie zichtbaar.

Regels

Zoals hiervoor is aangegeven, is in de wijzigingsvoorwaarden in het geldende bestemmingsplan expliciet vastgelegd dat de regels van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen' uit dat bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing zijn op dit wijzigingsplan. In de regels bij dit wijzigingsplan zijn daarom deze regels integraal en ongewijzigd overgenomen. Daarmee worden op de plandelen die deel uitmaken van deze planwijziging de bestaande bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan ook van toepassing. Hiermee is tevens invulling gegeven aan voorwaarde 8 van de wijzigingsvoorwaarden (zie hiervoor).

Om ongewenste verschillen te voorkomen, zijn voorts de bepalingen uit artikel 1 (begripsbepalingen) en artikel 2 (wijze van meten) en de flexibiliteitsbepalingen (artikelen 6 tot en met 8) uit het geldende bestemmingsplan overgenomen in de regels. Met deze planwijziging is ook niet bedoeld om verschillen te laten ontstaan in de uitleg van begrippen of in de wijze van meten of in de mogelijkheid om op onderdelen af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3 Bedrijf en artikel 4 Groen

Deze artikelen zijn overeenkomstig dezelfde bepalingen uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Dit is conform voorwaarde 14 van de wijzigingsvoorwaarden (zie hiervoor). Hiermee worden voor de gewijzigde plandelen, waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft, dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden gegeven als voor de andere delen van de bedrijfslocatie.

Artikel 3.4.3 Voorwaardelijke verplichting aanleg en instandhouding landschappelijke inpassing

Om zeker te stellen dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig het door de gemeente Borsele goedgekeurde inrichting- en landschapsplan wordt gerealiseerd, is hiervoor in dit artikel een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming 'Bedrijf' is enkel toegestaan wanneer het inrichting- en landschapsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Het inrichting- en landschapsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de planregels. In sub b van dit artikel wordt voor de aanlegperiode van de nieuwe terreininrichting (voor ten hoogste 1 jaar) een uitzondering gemaakt op deze verplichting.

Artikel 3.4.4 Voorwaardelijke verplichting aanleg en instandhouding waterberging

Hetgeen hiervoor is aangegeven over de voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing, is van overeenkomstige toepassing op de in dit lid opgenomen voorwaardelijke verplichting over de aanleg en instandhouding van de benodigde waterberging.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is conform het Bro en SVBP2012 overgenomen en heeft tot doel om te voorkomen dat gronden meerdere malen worden meegerekend bij het toekennen van bouwmogelijkheden.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Dit artikel maakt het mogelijk dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stelt bij een omgevingsvergunning voor onder andere de plaatsing van hoofdgebouwen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels en artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Deze artikelen maken het mogelijk voor het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels (dan wel het plan te wijzigen) voor onder andere de bouwmaten.

Artikel 9 Overgangsrecht

Deze bepalingen zijn conform het Bro en SVBP2012 overgenomen. Het betreft de algemene en wettelijk voorschreven regeling voor het overgangsrecht voor met dit wijzigingsplan strijdige bouwwerken en strijdig gebruik.

Artikel 10 Slotregel

De slotregel is conform het Bro en SVBP2012 overgenomen en behoeft geen nadere toelichting.

4. Milieuaspecten en toetsingscriteria

4.1 Bodemverontreiniging

In de Woningwet (artikel 8, lid 2, sub c) is bepaald dat een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning moet worden verleend, 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 is 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 wordt niet gebouwd. Het betreft enkel verharding ten behoeve van het stallen van machines en materieel en dat betreft geen gevoelige bestemming. Het gebruik van het geheel is zodanig dat geen sprake is van het langdurig verblijven van mensen. Daarom is in het kader van dit wijzigingsplan geen verkennend bodemonderzoek benodigd. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.2 Archeologie

De gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland, Reimerswaal en Tholen hebben in de periode 2011-2012 gezamenlijk archeologiebeleid opgesteld. Deze gemeenten werken op het gebied van archeologie sindsdien samen in het Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband. Op 11 oktober 2011 is het archeologiebeleid door de gemeente Borsele vastgesteld. In het beleid zijn de archeologische verwachtingswaarden, de bekende archeologische vindplaatsen en de archeologische monumenten vastgelegd. De vertaling van het archeologiebeleid heeft plaats gevonden in de bestemmingsplannen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen' is voor de gronden waarop de planwijziging betrekking heeft, geen regeling opgenomen met betrekking tot het aspect archeologie. Op basis van het gemeentelijk archeologisch beleid geldt voor de gronden waarop de planwijziging betrekking heeft een verwachtingswaarde 'categorie 6'. Voor gronden met deze verwachtingswaarde geldt sinds 2017 een algemene vrijstelling, omdat uit de evaluatie is gebleken dat zeer weinig onderzoek wordt uitgevoerd in die categorie en dat het uitgevoerde onderzoek nooit heeft geleid tot vervolgonderzoek.

Een archeologisch onderzoek is daarom achterwege worden gelaten.

4.3 Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een wijzigingsplan 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 paragraaf 4.2) dienen ook de facetten historische (steden) 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 rondom het plangebied een aantal historisch waardevolle boerderijen aanwezig: Nassauweg 26 en Heinkenszandseweg 17 en 27.

Het plangebied is gelegen in de Nieuw-Kraaijerpolder. Deze polder is 1.195 hectare groot. Het is een langgerekte grote, open, agrarische polder met enkele boomgaarden, het dorp 's- Heerenhoek en enige losse bebouwing. De Kraaijerpolders 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-Kraaijerpolder) en 1700 (de Zuid-Kraaijerpolder) de zes Kraaijerpolders ingedijkt. De polders vormden de westrand van Zuid-Beveland aan het Sloe, het scheidingswater met Walcheren. Bij de bedijking van de Nieuw- Kraaijerpolder ging het om één van de grotere bedijkingen. De polder heeft nooit te kampen gehad met overstromingen.

De uitbreiding van het bedrijfsterrein heeft geen invloed hebben op de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten van het polderlandschap. De historisch waardevolle boerderijen zijn niet aan deze zijde van het terrein gelegen en de uitbreiding wordt landschappelijk goed ingepast. De cultuurhistorische waarden van het omliggende landschap wordt op deze wijze niet aangetast.

4.4 Flora en fauna

Op basis van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of, en zo ja, welke beschermde dier- en plantensoorten in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ruimtelijke ingreep op het voortbestaan van deze soorten. Op grond van de Wnb is het voorts 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 verblijfplaats.

Beschermde natuurgebieden

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 wijzigingsplan 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 verstoringgevoeligheid van het natuurgebied.

Het meest nabijgelegen natuurgebied, dat behoort tot het Natuurnetwerk Zeeland (hierna: NNZ), betreft een dijk welke is gelegen op circa 1000 meter afstand van het plangebied. Natuurgebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden (Natura 2000) zijn op een nog veel grotere afstand gelegen.

Het plangebied is niet binnen de 100 meter vanaf een natuurgebied gelegen. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

Beschermde dier- en plantensoorten

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

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 quick scan 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 quick scan 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 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 vrijstelling op grond van de provinciale verordening.
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 Buys Eco Consult is op basis van de resultaten van deze quick scan aanvullend onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen in de opstallen op de bedrijfslocatie. Het volledige aanvullend onderzoek is opgenomen in de bijlagen 6 en 7 bij deze plantoelichting.

Vleermuis

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

- Gewone dwergvleermuis (PIPIPI)
- Ruige dwergvleermuis (PIPAT)
- 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. Hierdoor is geen ontheffing in kader van de Wnb vereist voor de voorgenomen werkzaamheden.

Huismus

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.

Stikstofdepositie

Wet natuurbescherming

Op basis van de Wnb is het verboden om zonder vergunning van Gedeputeerde Staten een project te realiseren dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Bestaat een kans op dergelijke significant negatieve gevolgen, dan moet uit een passende beoordeling blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het project dan wel 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 project of het plan alleen doorgang vinden door de zogeheten ADC-toets met goed gevolg te doorlopen.

Voor projecten en plannen die ten opzichte van de Ausgangssituation op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten.

AERIUS Calculator / depositie

Voor het beoordelen van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden dient gebruik te worden gemaakt van de AERIUS-calculator.

Indien en voor zover het project c.q. plan leidt tot stikstofemissie moet de stikstofdepositie van het project dan wel plan worden berekend met de meest recente versie van AERIUS Calculator.

Uit de berekening van de gehele beoogde situatie kunnen de volgende situaties blijken:

- voor een depositie die kleiner of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar op alle Natura 2000-gebieden geldt geen vergunning- of meldingsplicht in het kader van de Wnb;
- een depositie boven de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar op de betreffende Natura2000-gebieden moet, aan de hand van een voortoets, beoordeeld worden of significant negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten. Zo niet, dan ontstaat er een vergunningplicht.

Bij de nadere uitwerking of beoordeling van activiteiten welke redelijkerwijs van invloed kunnen zijn op de stikstofdepositie op een voor stikstof gevoelige habitat in een Natura 2000- gebied dienen de provinciale beleidsregels in acht genomen te worden.

Resultaten en conclusies

Door adviesbureau Cumela is met de AERIUS-calculator een berekening uitgevoerd over de stikstofemissies die op zullen treden in de nieuwe situatie (na de planwijziging). Ook zijn daarbij de tijdelijke emissies beoordeeld die op kunnen treden bij de bouw- en aanlegwerkzaamheden van de nieuwe loods op de locatie. Het rapport is opgenomen als bijlage 8 bij deze plantoelichting.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de stikstofdepositie op geen van de Natura 2000-gebieden groter is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied leidt de beoogde ontwikkeling verder niet tot andere voorkomende storende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Derhalve is geen sprake van een significant negatief effect op gevoelige habitattypen in omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen planwijziging.

4.5 Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

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 wijzigingsplan 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 Wgh. Een nader onderzoek is daarom achterwege gebleven.

Omgevingslawaai

Door Akoestisch Adviesburo Van Lienden is op 6 juni 2019 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze plantoelichting opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat, ten gevolge van de 'worst case' bedrijfsactiviteiten (dat wil zeggen de bedrijfssituatie die de meeste geluidsbelasting veroorzaakt, met inbegrip van de geplande nieuwe reparatie- en onderhoudswerkplaats) van Hoondert, het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$ in a-gewogen decibel (dB(A)) niet kan voldoen aan de richtwaarde van de geluidsbelasting in de dagperiode (van 07.00 tot 19.00 uur, afgekort L_{dag}) van 45 dB(A). Deze richtwaarde is opgenomen in tabel 4 van de Richtwaarden voor woonomgevingen uit de 'Handreiking industriellawaai en vergunningverlening'.

Door de aanleg van de nieuwe toegangsweg met in- en uitrit zal de geluidsbelasting ($L_{Ar,LT}$, $L_{A_{max}}$ en $L_{A_{eq}}$ 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 de rechterzijgevel van de woning van derden aan de Heinkenszandseweg 17 in de avondperiode (van 19.00 uur tot 22.00 uur, L_{avond}) 47 dB(A). Voor de dagperiode geldt ter plaatse een geluidsbelasting van 45 dB(A). Voor de nachtperiode is een geluidsbelasting berekend van 37 dB(A) op deze gevel.

Omdat incidenteel ook tijdens de avond- en nachtperiode transport- en materieelbewegingen kunnen plaatsvinden, treden daardoor ook binnen deze beoordelingsperioden piekgeluidsniveaus op. De incidentele noodzaak geldt wanneer zich een calamiteit bij een derde heeft plaatsgevonden waarbij direct inzet van materieel van Hoondert nodig is.

Het hoogst berekende piekgeluidsniveau treedt op de voorgevel van de bedrijfswoning van derden aan de Heinkenszandseweg 20 en bedraagt $L_{A_{max,nacht}}=64,4$ 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 $L_{A_{max,nacht}}=60$ dB(A) wordt daardoor overschreden, maar kan na het maken van een bestuurlijke afweging, worden vergund.

Akoestisch gezien lijkt het 'naar oostelijke richting verleggen' van de in- / uitritroute gunstiger voor de geluidsbelasting op de gevels van de woningen aan de Heinkenszandseweg nummers 17, 18 en 20. Ook komt het piekgeluidsniveau lager uit op de voorgevels van de woningen aan de Heinkenszandseweg nummers 18 en 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

Hoondert heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele een melding inzake het Activiteitenbesluit gedaan vanwege de voorgenomen veranderingen binnen haar bedrijfsvoering.

De voorlopige resultaten uit dit akoestisch onderzoek zijn op 20 juli 2018 met onder andere vertegenwoordigers van de RUD Zeeland besproken. Dit heeft geleid tot het definitieve akoestische rapport van 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, dat 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 (LA_{max}) gewenst. Aan dit verzoek om maatwerkvoorschriften is het akoestisch rapport P14_79 rev. E d.d. 6 juni 2019 bijgevoegd. Het verzoek aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele om maatwerkvoorschriften te stellen is opgenomen als bijlage 4 bij deze plantoelichting.

Besluit tot het stellen van maatwerkvoorschriften

Op basis van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek en het verzoek heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele besloten om de gevraagde maatwerkvoorschriften voor geluid vast te stellen. Bij dat besluit heeft het college de volgende overwegingen gemaakt.

- De berekende waarden voor het maximaal geluidsniveau kunnen niet redelijkerwijs teruggebracht worden.
- Aangetoond is dat overdrachtsmaatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting op de beoordelingspunten redelijkerwijs niet effectief / doelmatig zijn.
- De overschrijding slechts incidenteel optreedt binnen de nachtperiode bij optredende calamiteiten elders bij derden en tijdens de uitvoering van gladheidsbestrijding.
- De maximaal hogere grenswaarde van 65 dB(A) uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening niet wordt niet overschreden.

Met het vaststellen van de maatwerkvoorschriften is geborgd dat het optredende geluidsniveau op de gevels van omliggende woningen in de nieuwe situatie de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Handreiking niet wordt overschreden. Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat ter plaatse van twee omliggende woningen in de nieuwe situatie enigszins zal verbeteren en dat het treffen van aanvullende maatregelen redelijkerwijs niet effectief zal zijn. Per saldo ontstaat daarmee voor de omliggende woningen in de nieuwe situatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat die bovendien via de maatwerkvoorschriften juridisch is gewaarborgd.

Het aspect geluidhinder vormt hiermee 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. Op grond van artikel 3.1.6 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. Hierbij is de leidraad van de waterbeheerder (de zogenaamde watertoetstabel van het Waterschap Scheldestromen) gebruikt.

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 circa 6.050 m ² verhard oppervlak toegevoegd. Gelet op de toename van het verhard oppervlak is daarmee de realisatie van (6.050 x 0.075) 454 m ³ extra waterberging vereist. Dit wordt op eigen terrein gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig en gebeurt door de aanleg van enkele poelen. Deze maken deel uit van het landschappelijke inrichtingsplan (zie hoofdstuk 2) waarvan de aanleg en instandhouding via een voorwaardelijke verplichting in artikelen 3.4.3 en 3.4.4 in de planregels zeker is gesteld. Hiermee 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 geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Van riooloverstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied is geen sprake.
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 is toegepast. Het hemelwater dat op verhard oppervlak terecht komt, wordt eerste hergebruikt en daarna afgekoppeld. De beoogde ontwikkeling zal een toename van het verhard oppervlakte tot gevolg hebben. De aangrenzende sloot heeft voldoende capaciteit om het afgekoppelde hemelwater op te kunnen vangen en af te voeren. Belangrijk is vooral dat hemelwater niet in het riool of de septic tank wordt geloosd.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Met de ontwikkeling hangen geen veranderingen in het peilregiem samen 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.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie provinciaal Omgevingsplan).	Van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, is geen sprake. 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. Het treffen van bijzondere maatregelen of het opleggen van beperkingen is niet aan de orde.
Onderhoud (smogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Rekening wordt gehouden met de regels van het waterschap (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.	De Nassauweg is in beheer bij het waterschap. De bestaande uitrit op deze weg wordt in het kader van deze planontwikkeling afgesloten en verplaatst naar de Heinkenszandseweg. Dat wordt ook zo verankerd in de planregeling bij dit wijzigingsplan.

4.7 Milieuhinder

Bedrijven en milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) 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. Het bedrijf 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 gebied rondom de bedrijfslocatie 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 afstandsstap worden verlaagd. In dit geval dus van 50 meter behorende bij milieucategorie 3.1 naar de richtafstand van milieucategorie 2, oftewel 30 meter.

In de bestaande situatie is op een afstand van circa 30 meter de meest nabij gelegen gevoelige bestemming aanwezig. Het betreft de woning aan de Nassauweg met huisnummer 17. In de nieuwe situatie (na planwijziging) wijzigt deze afstand niet. De andere meest nabij gelegen woningen bevinden zich op respectievelijk circa 40 meter (de woning aan de Heinkenszandseweg 27) en circa 30 meter (de bedrijfswoning aan de Heinkenszandseweg 20).

Zoals hiervoor is aangegeven is de richtafstand vanaf het bedrijf tot de voormelde gevoelige bestemmingen 30 meter. Alle gevoelige bestemmingen, de woningen aan de Heinkenszandseweg 20 en 27, alsmede de woning aan de Nassauweg 17 voldoen aan deze richtafstand. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de voormelde woningen ook in de nieuwe situatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft bestaan, zie paragraaf 4.5.

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 risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn of komen en zo ja, of 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 blijkt een risicovolle buisleiding (hogedruk aardgasleiding) nabij het plangebied aanwezig te zijn, zie figuur 5.



Figuur 5 Ligging hogedruk aardgasleiding

Het plangebied is op meer dan 200 meter afstand van deze buisleiding 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 vervuilende 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 dan wel 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 het Besluit NIBM. Hierin is bepaald dat geen afzonderlijke toets hoeft 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. Om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft, zijn twee mogelijkheden.

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 ontwikkeling in ieder geval NIBM is:

- 3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):
- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

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 1.500 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. In de nieuwe situatie wordt alleen meer werkruimte, dan wel stallingsruimte gerealiseerd, maar qua omvang blijft de bedrijfsvoering ongewijzigd. 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 8 bij deze plantoelichting.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna: 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 waarvoor in een wijzigingsplan de mogelijkheid wordt geboden om een bouwplan te realiseren. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Het betreft onder andere de bouw van een hoofdgebouw (artikel 6.2.1 onder b Bro). Uit de toelichting bij dit artikel blijkt dat het begrip 'hoofdgebouw' moet worden uitgelegd in het licht van de doelstelling van deze bepaling, namelijk kostenverhaal. Na het vaststellen van dit wijzigingsplan ontstaat geen bouwmogelijkheid voor een nieuw hoofdgebouw als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De beoogde uitbreiding van het bedrijfsterrein omvat daarom 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 Bro 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 en ontwikkelt hij het terrein voor eigen risico. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de aanleg en instandhouding van het inrichtings- en inplantingsplan en de vereiste bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds openbare ruimte.

Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van de beoogde planwijziging voldoende zeker gesteld.

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 van het wijzigingsplan heeft in verband daarmee van 20 april tot en met 14 juni 2017 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. Een kennisgeving hiervan is gepubliceerd op de website 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 bijlage 9 bij deze plantoelichting.

6.2 Vooroverleg

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit wordt ook wel het vooroverleg genoemd.

Tegelijkertijd met het publiceren van het voorontwerp van dit wijzigingsplan, is het voorontwerp van dit wijzigingsplan voorgelegd aan de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Buitenom het kader van artikel 3.1.1 Bro is daarnaast uitvoerig overleg gevoerd met de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland.

De schriftelijke reacties van de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen zijn eveneens samengevat en voorzien van een reactie in het inspraakrapport (bijlage 9 bij deze plantoelichting).

6.3 Zienswijze naar aanleiding van het publiceren van het ontwerp wijzigingsplan

Publicatie ontwerp wijzigingsplan en ontvangen zienswijze

Het ontwerp van dit wijzigingsplan heeft van 3 december 2020 tot en met 13 januari 2021 ter inzage gelegen op het gemeentesecretariaat en was gedurende deze periode te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan is op 2 december 2020 kennisgegeven in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode was eenieder in de gelegenheid om een zienswijze over het ontwerp van het wijzigingsplan kenbaar te maken.

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerp is één zienswijze bij de gemeente ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Antwoordnota die als bijlage 10 bij deze plantoelichting is opgenomen.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan naar aanleiding van de ontvangen zienswijze

De zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen in het vastgestelde wijzigingsplan ten opzichte van het eerder gepubliceerde ontwerp van het wijzigingsplan.

- Naar aanleiding van de zienswijze is, overeenkomstig de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan, het inrichtingsplan aangepast. De bestaande uitrit naar de Nassauweg wordt in het aangepaste inrichtingsplan afgesloten met een aarden wal van vijf meter hoog en drie meter breed.
- De ligging van de nieuwe uitrit naar de Heinkenszandseweg wordt, overeenkomstig de omgevingsvergunning die het college van burgemeester en wethouders hiervoor heeft verleend op 26 maart 2021, juridisch-planologisch verankerd op de verbeelding van dit wijzigingsplan. Het bestuursrechtelijke beroep dat tegen deze omgevingsvergunning was ingesteld, is bij uitspraak van 15 december 2021 door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State afgewezen. Daarmee is deze omgevingsvergunning onherroepelijk in werking getreden en acht het college het niet meer dan passend dat deze omgevingsvergunning van een adequate planologische regeling wordt voorzien.

Ambtshalve aanpassingen

Naast de hiervoor genoemde wijzigingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de ontvangen zienswijze, zijn ten opzichte van het ontwerp van het wijzigingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

- In de plantoelichting van het wijzigingsplan zijn relevante wijzigingen die zijn doorgevoerd in het beleid en de wet- en regelgeving doorgevoerd. Dat heeft geleid tot het doen van een nieuwe berekening voor de stikstofdepositie met de daarvoor wettelijk voorgeschreven AERIUS-calculator. De resultaten hiervan zijn verwerkt in deze plantoelichting.
- De plantoelichting bij het wijzigingsplan is aangevuld met de resultaten van zienswijzeprocedure naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerp van het wijzigingsplan.
- In de planregels en op de verbeelding zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp:
 - in artikel 3.4.3 is de verwijzing naar de bijlage met het beplantingsplan aangepast;
 - in artikel 3.4.4 is de omvang van de benodigde waterberging vastgelegd;
 - in artikel 4.1.1 is de aanduiding voor de nieuwe inrit toegevoegd die op de verbeelding met de bestemming 'Groen' is ingetekend.
- De tekst van de plantoelichting van het wijzigingsplan is redactioneel aangepast in de zin dat taal- en schrijffouten zijn verwijderd en de leesbaarheid is verbeterd.

Colofon

Energieke Ruimte B.V.

titel	Gemeente Borsele
ondertitel	wijzigingsplan 'Kleinschalige bedrijventerreinen, gedeelte Heinkenszandseweg 19, 2021'
auteur	mr. ing. R.A.J. Schonis
versie	20 mei 2022
documentstatus	Definitief
projectnummer	2021015