



GEMEENTE GOES

Ruimtelijke onderbouwing 'Topsy Baits, Oosthavendijk 1a Wilhelminadorp'



gemeente	Goes
titel	Ruimtelijke onderbouwing 'Topsy Baits, Oosthavendijk 1a Wilhelminadorp'
projectnummer	GO2005
status	Definitief
concept	22 maart 2016
definitief	20 april 2016



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van de realisatie van een overkapping ter plaatse van de 'Topsy Baits, Oosthavendijk 1a Wilhelminadorp' in de gemeente Goes

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	3
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beoogde ontwikkeling	5
3	BELEIDSKADERS	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.4	Toetsing beleidskaders	11
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	13
4.1	Bodem	13
4.2	Archeologie	13
4.3	Cultuurhistorie	15
4.4	Water	15
4.5	Ecologie / flora en fauna	18
4.6	Milieuhinder	19
4.7	Geluidhinder	20
4.8	Luchtkwaliteit	20
4.9	Externe veiligheid	21
4.10	Overige belemmeringen	23
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
6	PROCEDURELE ASPECTEN	27
7	MOTIVERING	29
7.1	Afweging	29
7.2	Conclusie	29



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Oosthavendijk 1a is het bedrijf Topsy Baits gevestigd. Topsy Baits is een van de grootste leveranciers van levend (zee)aas in Europa. Topsy Baits beoogt het aquacultuurbedrijf uit te breiden met een overkapping. De oppervlakte van de overkapping bedraagt circa 1.100 m².

In figuur 1 en 2 is respectievelijk de ligging van de projectlocatie en een straatnamenkaart opgenomen.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

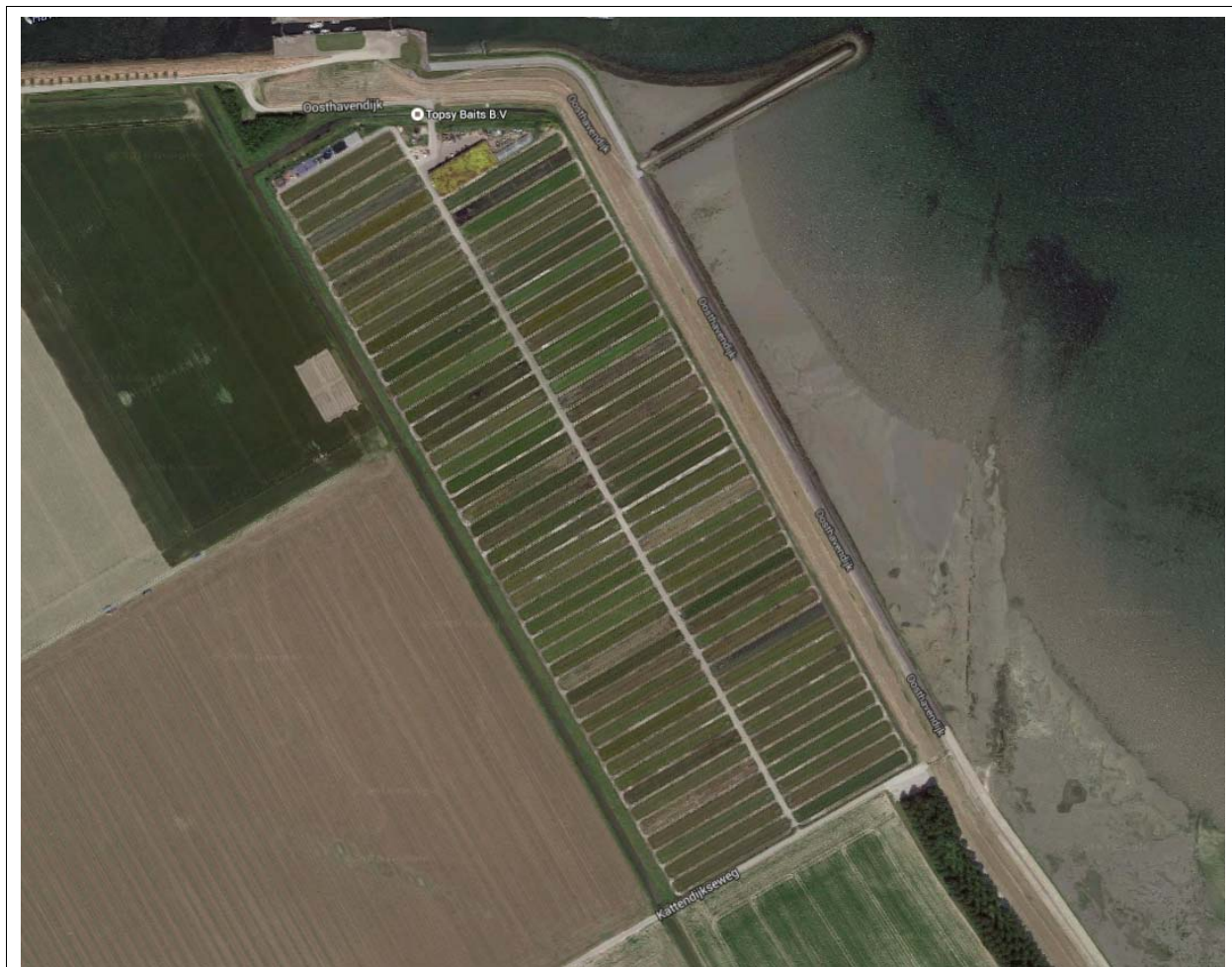
De gronden waarop de beoogde ontwikkeling zijn gelegen, vallen onder het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Goes (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 juni 2011) en hebben de enkelbestemming 'Bedrijf', met de aanduiding 'aquacultuur'. In het bestemmingsplan is 1.278 m² aan bebouwing toegestaan. De beoogde uitbreiding ziet op 1.100 m². Deze uitbreiding is niet passend binnen deze toegestane bebouwingsmaatvoering. Ook is er geen wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen om een dergelijke uitbreiding mogelijk te maken. Het volgen van een Wabo-procedure is derhalve noodzakelijk.

De gemeente Goes is bereid medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Hierbij heeft de gemeente Goes aangegeven dat de beoogde overkapping van 1.100 m² met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12 Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) kan worden gereguleerd.

Het voorliggende document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing zoals is opgenomen in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo. Hiermee kan het plan planologisch-juridisch mogelijk gemaakt worden.

1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan gegeven.



Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het bedrijf

Topsy Baits is het eerste bedrijf in Nederland waar op commerciële basis kweek van zagers onder geconditioneerde/niet natuurlijke omstandigheden plaatsvindt. Met de zagerteelt levert Topsy Baits hoofdzakelijk uitgangsmateriaal (voer) voor de teelt van vissen en garnalen. Het zagermateriaal kan worden gebruikt als vervangend materiaal voor vismeel afkomstig uit zeeën, dat wordt gebruikt voor de productie van visvoer, kippenvoer en varkensvoer. De wormen worden verkocht als levend aas voor de sportvisserij of bevroren als visvoer voor professionele viskwekerijen.

Ontstaan

Het bedrijf Topsy Baits is ontstaan nadat in 1983 is begonnen met onderzoek naar de kweek van zagers. In 1985 is het bedrijf commercieel gestart met het kweken van zagers op een kweekoppervlak van 1 ha. Het kweekstelsel en tevens alle apparatuur, zoals beluchtingsstelsels, voerapparaat, oogstmachines en inpakstraat werden door Topsy Baits zelf ontwikkeld. In 1990 is Topsy Baits verhuisd naar een nieuwe locatie in de Wilhelminapolder. Inmiddels beslaan de kweekvijvers van Topsy Baits in de Wilhelminapolder een oppervlakte van 17 hectare en produceert Topsy Baits 100 ton zagers per jaar. De zagers worden gekweekt in 93 bassins van 1.100 m² per stuk. Topsy Baits exporteert naar ruim 40 landen.

Ligging plangebied

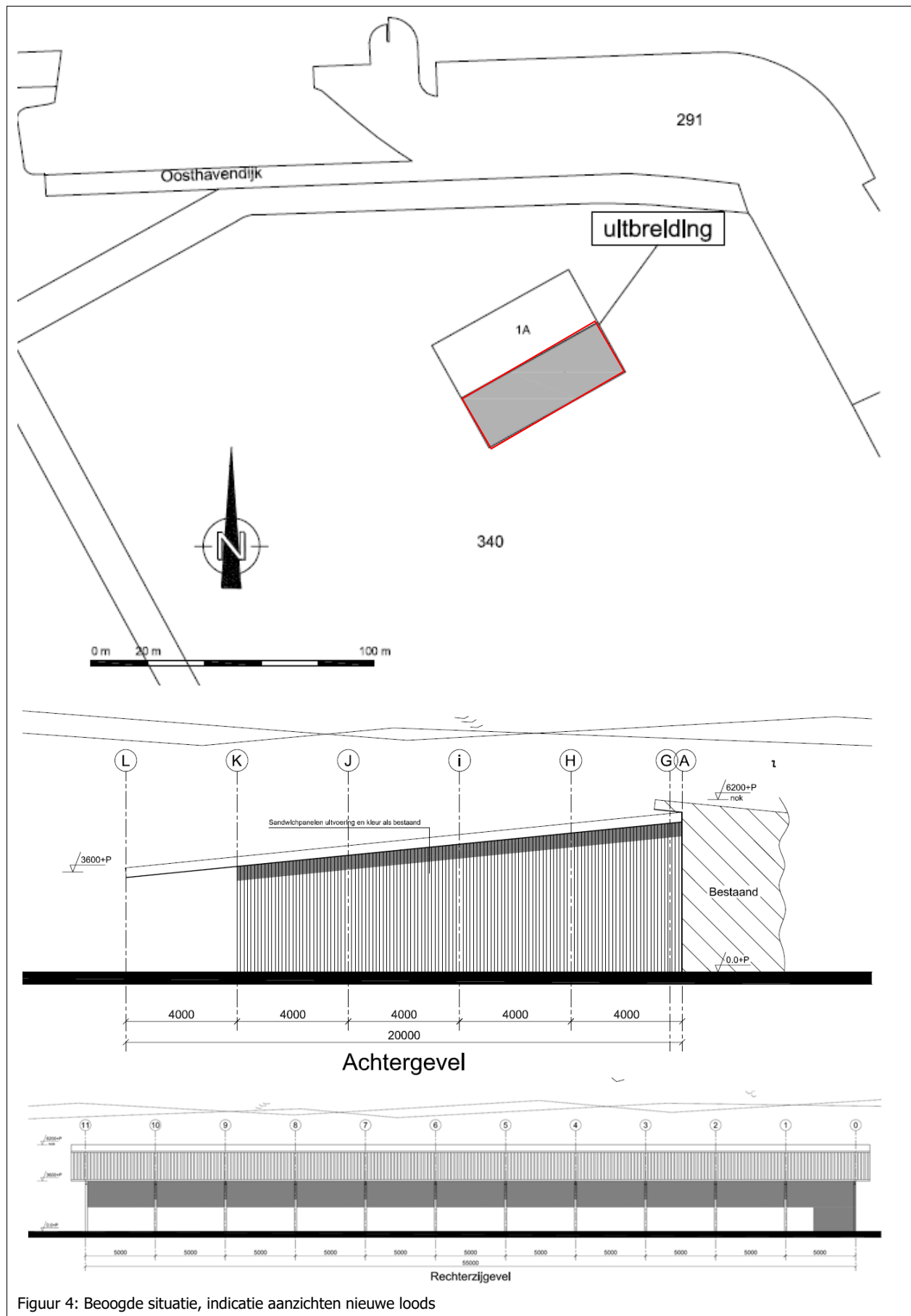
Aan de Oosthavendijk 1a te Wilhelminadorp is het bedrijf Topsy Baits gevestigd. De kwekerij ligt op een terrein van 17 hectare achter de zeedijk aan de Oosterschelde bij het Goese Sas.

2.2 Beoogde ontwikkeling

Topsy Baits beoogt het aquacultuurbedrijf uit te breiden met een overkapping, waarop zonnepanelen zullen worden aangebracht. De overkapping zal aan de zuidzijde van de bestaande loods worden gebouwd. Hierbij wordt aan de bestaande loods vast gebouwd worden. Ter plaatse van de beoogde overkapping zijn op dit moment bassins aanwezig die bij de realisatie van de overkapping zullen komen te vervallen.

De oppervlakte van de overkapping bedraagt circa 1.100 m². Deze oppervlakte is vrijwel gelijk aan de oppervlakte van de bestaande loods. De hoogte van de overkapping zal ook gelijk zijn aan de loods, namelijk: nokhoogte circa 6,5 meter en goothoogte circa 3,5 meter. De zijanten van de overkapping zullen gesloten zijn. In figuur 4 zijn de beoogde situering en de beoogde aanzichten van de loods weergegeven.

Het is de bedoeling dat met de beoogde zonnepanelen ca. 125.00 kWh wordt opgewekt voor eigen gebruik. Voor dit zonnepanelenproject is inmiddels ook subsidie verkregen. De zonnepanelen zouden weliswaar op het dak van de bestaande loods kunnen worden gelegd, maar dat zou ten kosten gaan van het vegetatiedak dat daarop is gerealiseerd.



Figuur 4: Beoogde situatie, indicatie aanzichten nieuwe loods

Hierdoor wordt deze bebouwing voor voetgangers en fietsers over de Oosthavendijk min of meer aan het zicht onttrokken. Het bedekken met zonnepanelen van dit dak ligt dan ook niet in de rede. Daarnaast zal de overkapping dienst doen als berging voor de aanwezige tractor, shovels en auto's die gebruikt worden voor het onderhoud op het terrein en voor het 'oogsten' van het zeeaa. Daarnaast zal er onder het afdak een vriescontainer worden geplaatst waarin bevroren zagers worden opgeslagen, alsmede een vriescontainer die zagers invries. De foliekassen waar de tractor en de shovel nu staan, worden verwijderd.

3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt in de paragraaf 'Toetsing beleidskaders' beschreven waarom de beoogde ontwikkeling past binnen het vigerende beleid van de genoemde overheden.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. 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 ruimtelijk-economische 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.

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 een 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 werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen, waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Aquacultuur

Het doel is ontwikkelingsruimte te bieden voor aquacultuur in de verschillende ontwikkelingsrichtingen: als extensieve teelt, als neventak bij agrarische bedrijven en als zelfstandige productiesector. Voor een duurzaam ontwikkelingsperspectief van een zelfstandige productiesector wordt een ruimtelijke clustering als een belangrijke voorwaarde gezien.

Bestaande aquacultuurbedrijven

Bestaande aquacultuurbedrijven behouden ontwikkelingsruimte. Bestaande bedrijven in de categorie vijverlandschappen kunnen, mits in een gemeentelijke visie onderbouwd, ter plaatse verder ontwikkelen. Uitgangspunt daarbij is een verantwoorde landschappelijke afweging en het criterium dat gebieden waar van nature zoet water in de ondergrond aanwezig is, zijn uitgesloten.

Agrarisch vijverlandschap

Het agrarisch vijverlandschap is een integrale en meervoudige vorm van agrarische bedrijfsbouw waarin verschillende teelten gecombineerd kunnen worden. Bij de combinatie van teelten gaat het er om kringlopen te sluiten en restproducten te hergebruiken. Hierbij hoort een landschap van vijvers bekleed met folie, een intensieve padenstructuur en afscherpende netten laag over de bassins gespannen. Voor de beeldkwaliteit hiervan zijn spelregels opgesteld, die in de 'Handreiking inbedding aquacultuur' verder zijn uitgewerkt.

Verordening ruimte provincie Zeeland

Samenwerking tussen de Provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

Artikel 2.6

Voor bassins ten behoeve van aquacultuur zijn in het Omgevingsplan provinciale beleidsuitgangspunten verwoord. Ook is voor aquacultuur een convenant gesloten. Aan gemeenten

wordt gevraagd daarmee rekening te houden. In het overleg over voorontwerpbestemmingsplannen en projectbesluiten zal hieraan aandacht worden besteed.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie # Goes 2040

Agrarische sector

De agrarische sector is van belang vanwege de economische opbrengsten, de werkgelegenheid en met nadruk ook omdat zij in grote mate bepalend is voor het landschapsbeeld. Aan de continuïteit van de agrarische inkomenspositie kan onder andere door het leveren van groene diensten zoals water-, natuur- en landschapsbeheer, worden bijgedragen. Binnen de gemeente zijn er regionale verschillen in de agrarische structuur. Deze verschillen hangen samen met de perceelsgrootte, de grondsoort, de beschikbaarheid van zoet water en de aanwezige afzetstructuren. Het bij de lokale situatie passende agrarische gebruik draagt in belangrijke mate bij aan een herkenbare landschappelijke structuur. De ontwikkelingsmogelijkheden en het aanwezige landschap vormen de basis voor het gemeentelijke beleid ten aanzien van de landbouw.

De gemeente gaat ervan uit dat aquacultuur zich in eerste instantie vooral elders in de regio verder zal ontwikkelen. Maar ook het buitengebied van Goes biedt hiervoor mogelijkheden. Bij eventuele vestigingen van aquacultuur vormt een goede landschappelijke inpassing een belangrijk aandachtspunt.

3.4 Toetsing beleidskaders

Op basis van het voormelde beleid kan het volgende worden geconcludeerd.

Op rijks- en provinciaalniveau dient getoetst te worden aan het 'waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving'. Hiervoor wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Voordat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de ladder, moet allereerst sprake zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Een agrarische (aquacultuur) functie betreft geen stedelijke ontwikkeling. Een nadere onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

Wel dient er getoetst te worden aan het overig provinciaal en gemeentelijk beleid. De Provincie Zeeland geeft in haar beleid aan dat bestaande aquacultuurbedrijven ontwikkelingsruimte behouden. In de gemeentelijke structuurvisie 'Structuurvisie # Goes 2040' wordt aangegeven dat er ontwikkelingsmogelijkheden zijn, waarbij het aanwezige landschap de basis vormt voor het gemeentelijke beleid ten aanzien van de aquacultuur.

De beoogde uitbreiding ziet enkel op een toename van de hoeveelheid bebouwing op een bestaand aquacultuurbedrijf. De hoeveelheid bebouwing is binnen de beleidskaders niet gemaximeerd. Daarnaast vindt de uitbreiding van de bebouwing plaats binnen het bestaande bouwvlak. Landschappelijke inpassing of verevening is derhalve niet aan de orde. De beoogde ontwikkeling is dan ook passend in het voornoemde beleid.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

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

De beoogde ontwikkeling ziet alleen op een overkapping. Een bodemonderzoek is hiervoor niet benodigd. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Archeologie

Archeologie

Archeologische sporen en resten in de bodem van de gemeente Goes vormen een spiegel van duizenden jaren bewoningsgeschiedenis. Dit zogenaamde 'bodemarchief' is van maatschappelijk belang, omdat het voor het grootste deel van het verleden de enige bron van informatie is. Tegelijkertijd is dit bodemarchief kwetsbaar voor allerlei ingrepen en vormen van gebruik die nu eenmaal verband houden met wonen, werken en recreëren. Om te voorkomen dat de archeologische informatie ongezien verloren gaat, is het noodzakelijk dat gemeenten in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwen voor de omgang met dit bodemarchief. Dit is een uitvloeisel van het Verdrag van Malta dat in 1992 door Nederland werd ondertekend en in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. Gecombineerd met de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden, is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. De uitvoering van de Monumentenwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is daarmee een primair gemeentelijke opgave geworden.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Goes een gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat op 15 december 2011 is vastgesteld. Hiermee wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het beleid is gebaseerd op een analyse van de plaatselijke situatie en geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het rapport 'Archeologiebeleid gemeente Goes'(d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een 'Deel A: Beleidsnota archeologie' en een 'Deel B: Toelichting beleidskaart'. Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Deze uitwerking bestaat uit vier maatregelenkaarten gerelateerd aan de in de Zeeuwse ondergrond voorkomende geologische lagen. Maatregelenkaarten 1 tot en met 4 hebben respectievelijk betrekking op het laagpakket van Walcheren, het Hollandveen, het laagpakket van Wormer en het pleistocene dekzand. Op basis van deze beleidskaarten wordt bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie en diepte al dan niet archeologisch onderzoek

moet plaatsvinden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een aan oppervlakte van grondverstoring gebonden vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

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



Figuur 5: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Goes

Toetsing archeologiebeleid

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt met een lage verwachting dan wel categorie 6. Bij categorie 6 geldt dat als het plangebied groter is dan 2500 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Er wordt voldaan aan de criteria behorende bij categorie 6 van het gemeentelijk archeologisch beleid. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Cultuurhistorie

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

Historische (stede)bouwkunde

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotop. (bron: Geoweb provincie Zeeland, Cultuurhistorische Hoofdstructuur).

De beoogde ontwikkeling van de bouw van een nieuwe overkapping aan de bestaande loods op het bestaande bedrijfsterrein zal geen tot weinig verandering brengen in het historisch stedenbouwkundig beeld. Het gehele terrein is reeds als bedrijfsterrein in gebruik. De overkapping wordt niet hoger dan de bestaande bebouwing. De overkapping wordt aansluitend aan het bestaande gebouw opgericht.

Daarom zal de nieuwe situatie op de projectlocatie geen afbreuk doen aan het waardevolle pand.

Historische geografie

Het plangebied is gelegen in de Wilhelminapolder. Deze polder is een 19e eeuwse polder. Door herinrichting is de historisch-ruimtelijke structuur grotendeels verdwenen. De Wilhelminapolder is circa 1.570 ha groot. De polder is open en voornamelijk agrarisch in gebruik.

Met de beoogde ontwikkeling vindt er geen verandering van landschappelijke structuren plaats en ook geen aantasting daarvan.

Er kan gesteld worden dat de historische waarden door de beoogde ontwikkeling niet worden aangetast.

4.4 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben

op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is daarom noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt. Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

De visie van het waterschap is: 'Doelmatig beheer van watersystemen en afvalwaterketen. Deze zijn robuust en toekomstbestendig ingericht'. De volgende doelen zijn daarbij gesteld:
Het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied zijn in 2027 op orde, ook voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht.

Overleg waterbeheerder

Overleg met het waterschap Scheldestromen heeft tijdens het planproces diverse keren plaatsgevonden. De overige relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt nabij een primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. De ontwikkeling is gelegen in beschermingszone B. Het aanvragen van een watervergunning is echter niet noodzakelijk aangezien de ontwikkeling niet ziet op: - afgravingen met een diepte van meer dan 5 meter; - boringen en seismisch onderzoek; - werken met een overdruk van 10 bar; - explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Het verhard oppervlak neemt toe met circa 200m ² . De foliekassen waar de tractor en de shovel nu staan, worden verwijderd.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De volksgezondheid is niet in het geding. Rondom het plangebied is een sloot aanwezig. Deze sloot is in het bezit van het waterschap. Het onderhoud wordt dan ook door het waterschap verricht. Deze situatie verandert niet.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor.	Er wordt geen vuilwater geproduceerd dat hoeft te worden afgevoerd. Daardoor is er geen riolering nodig. Het regenwater vanaf de verharding wordt opgevangen in de eigen bassins.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen vooral in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	In en nabij het plan is geen sprake van grondwateroverlast.

Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Er hoeven geen nieuwe voorzieningen te worden getroffen voor het afspoelen van het zeeas. Er zijn reeds bestaande voorzieningen waarop kan worden aangesloten.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een specifiek infiltratiegebied, natuurgebied nog in een hydraulische bufferzone.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	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	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	De waterlopen rondom en in het plangebied zijn in beheer van het waterschap.
Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen / nabij het plangebied	De Oosthavendijk betreft een waterschapsweg. De beoogde overkapping zal niet voor extra verkeersbewegingen zorgen. Er zal derhalve niets wijzigen ten aanzien van de waterschapsweg.

4.5 Ecologie / flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het meest nabijgelegen natuurgebied, dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur, is gelegen op circa 100 meter afstand van het plangebied. Natuurgebieden in het kader van de Natura 2000 zijn ook op circa 100 m afstand gelegen. De beoogde ontwikkeling heeft, gelet op de aard hiervan en de genoemde afstanden, mogelijk een effect op het beschermde natuurgebied. Later in deze paragraaf wordt in dit kader expliciet ingegaan op de stikstofdepositie in relatie met Natura 2000-gebied.

In de Verordening ruimte provincie Zeeland is in artikel 2.12 de Afwegingszone natuurgebieden opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan¹ 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 op de 100 meter grens vanaf een natuurgebied gelegen.

¹ Onder een bestemmingsplan wordt mede een omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' verstaan.

Concreet vindt er vervanging van foliekassen plaats, waarin nu bedrijfshulpmiddelen worden gestald. Daarnaast wordt er een kleine uitbreiding gerealiseerd van het bebouwde oppervlak om zaken als auto's die momenteel in de buitenlucht worden gestald, overdekt te stallen. Voorts zullen er twee vriescontainers onder het afdak worden geplaatst. De overkapping wordt verder gerealiseerd op gronden waar thans bassins zijn gelegen, waarin het productieproces plaatsvindt. Kortom er vindt geen uitbreiding van het productieproces plaats. Voorts vindt er vervangende nieuwbouw plaats met een kleine uitbreiding. Gelet op het voorgaande is niet aannemelijk te achten dat de beoogde ontwikkeling nadelige effecten heeft op Oosterschelde.

Onderzoek effecten op stikstofdepositie in relatie met Natura 2000-gebied

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 de Westerschelde.

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 voorziet in de uitbreiding van bedrijfsbebouwing in de vorm van een overkapping op het bestaande bedrijfsterrein. De totale capaciteit van het bedrijf zal hierdoor niet toenemen. Gelet hierop, én de afstand van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied, kan redelijkerwijs gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de stikstofdepositie in relatie met het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve hiervan moet worden onderzocht of en welke diersoorten en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is. De beoogde ontwikkeling betreft echter het omvormen van een gedeelte van het bedrijfsterrein dat nu reeds volledig in gebruik is ten behoeve van de bedrijfsvoering. De aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten is derhalve niet te verwachten. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige 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. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en

Milieuozonering 2009' wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

Een overkapping ten behoeve van een aquacultuurbedrijf betreft geen gevoelige bestemming. Andersom dient ook gekeken wordt of er gevoelige bestemmingen in de omgeving aanwezig zijn. De beoogde functie is vergeleken met een agrarische bewaarloods. Voor een dergelijke loods in de voormelde VNG-brochure gerekend met een zonering van 30 meter ten opzichte van hindergevoelige functies. De meest nabijgelegen gevoelige bebouwing betreffen de woningen gelegen aan het Sas, deze zijn gelegen op meer dan 250 meter afstand van de beoogde nieuw te bouwen overkapping. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Geluidhinder

Wegverkeerlawaaai

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

De beoogde ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige bestemming. Het aspect geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Industrielawaai

Het bedrijf TopsyBaits valt onder de werking van het activiteitenbesluit. Om voornoemde activiteit te realiseren moet worden beoordeeld of de geluidsbelasting als gevolg van de ontwikkeling op de nabijgelegen woningen binnen de geluidsnormen van het activiteitenbesluit blijft.

De ontwikkeling ziet op de bouw van een overkapping ter vervanging van foliekassen, waarin nu bedrijfshulpmiddelen worden gestald. Daarnaast wordt er een kleine uitbreiding gerealiseerd van het bebouwde oppervlak om zaken als auto's die momenteel in de buitenlucht worden gestald, overdekt te stallen. Voorts zullen er twee vriescontainers onder het afdak worden geplaatst. De overkapping wordt verder gerealiseerd op gronden waar thans bassins zijn gelegen, waarin het productieproces plaatsvindt. Kortom er vindt geen uitbreiding van het productieproces plaats, er is geen sprake van nieuwe geluidsbronnen en er is ook geen sprake van een toename van het aantal transportbewegingen.

De realisatie van de overkapping zorgt derhalve niet voor een vermeerdering van de geluidsuitstraling van het bedrijf.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen'

(NIBM) aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een woning. Hiervoor kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' naar analogie worden toegepast. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacements, kassen en andere landbouwinrichtingen).

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).

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling (de bouw van 1 overkapping) naar verhouding 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. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

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

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

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



Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. Op basis van de provinciale risicokaart (figuur 6) zijn er geen risicovolle inrichtingen in of nabij de projectlocatie aanwezig.

Buitleidingen

Op basis van de risicokaart zijn er binnen en buiten het plangebied geen buisleidingen aanwezig die voor het aspect externe veiligheid planologisch relevant zijn.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

Op 1 april 2015 is de Regeling basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

De Oosterschelde is voor een gedeelte in de Regeling Basisnet aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Deze route loopt langs het plangebied. Echter het gaat om toevoeging van een overkapping. De route voor gevaarlijke stoffen heeft hier geen invloed op. Er zullen niet meer mensen komen te werken bij Topsy Baits als gevolg van de realisatie van de overkapping.

Er lopen geen wegverkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen langs het plangebied. (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Tot slot wordt opgemerkt dat er binnen het plangebied niet meer mensen aanwezig zullen zijn. Het betreft alleen de realisatie van een overkapping. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Overige belemmeringen

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

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling 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 bouw van een of meerdere hoofdbouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een omgevingsvergunning te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling aan de Oosthavendijk 1a te Wilhelminadorp is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de economische uitvoerbaarheid door middel van een exploitatieopzet aangetoond. Overeenkomstig artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoerbaar gebleken.

6 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

7 MOTIVERING

7.1 Afweging

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van een extra loods buiten het bouwvlak aan de Oosthavendijk 1a te Wilhelminadorp. Om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te laten zijn is derhalve een buitenplanse procedure noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling is acceptabel. Zo:

- past de ontwikkeling binnen het vigerende beleid van Rijk, provincie en gemeente. Zie hoofdstuk 3;
- is de ontwikkeling ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar in de omgeving. Zie hoofdstuk 2;
- brengt de ontwikkeling geen (onaanvaardbaar) nadelige milieuhygiënische of duurzaamheidseffecten met zich mee. Zie hoofdstuk 4;
- is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Zie hoofdstuk 5.

7.2 Conclusie

Alle belangen integraal afwegend komt de gemeente tot de conclusie dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van een agrarische bedrijfsloods aan de Oosthavendijk 1a te Wilhelminadorp in de weg staan. Realisatie van dit nieuwe gebruik volgens het voorliggende bouw- en inrichtingsplan is in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'.