



GEMEENTE KAPELLE

Wijzigingsplan 'Paardeweegje 3 te Wemeldinge'

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente
Kapelle bij besluit van 13 juni 2017,

De secretaris,

De burgemeester,

gemeente	Kapelle
titel	Wijzigingsplan 'Paardewegje 3 te Wemeldinge'
projectnummer	KA2001
status	Definitief
ontwerp	15 februari 2017
vastgesteld	13 juni 2017



WIJZIGINGSPLAN

TOELICHTING

behorende bij het wijzigingsplan 'Paardeweegje 3 te Wemeldinge' in de gemeente Kapelle

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beoogde ontwikkeling	6
3	JURIDISCHE ASPECTEN	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Toetsingscriteria	10
3.3	Milieuaspecten	11
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
5	PROCEDURELE ASPECTEN	21

BIJLAGENBOEK:

1. Massastudie;
2. Bodemonderzoek;
3. Archeologisch onderzoek.



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Paardeweegje 3 te Wemeldinge is een voormalig glastuinbouwbedrijf gelegen. De glastuinbouwactiviteiten zijn gestaakt en de kassen zijn in ongebruik geraakt. Het ligt in de bedoeling deze locatie te herstructureren. De aanwezige glasopstanden zullen worden gesloopt. De bedrijfs-woning zal behouden blijven. Op de gronden waar de kassen momenteel staan, is er ruimte om een woning te realiseren.

Binnen de regeling van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening', is het mogelijk de onderhavige gronden te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Beoogd wordt middels het voorliggende wijzigingsplan de agrarische bestemming te wijzigen in de woonbestemming. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening', waarover hierna meer, zal de juridisch-planologische situatie worden gereguleerd.

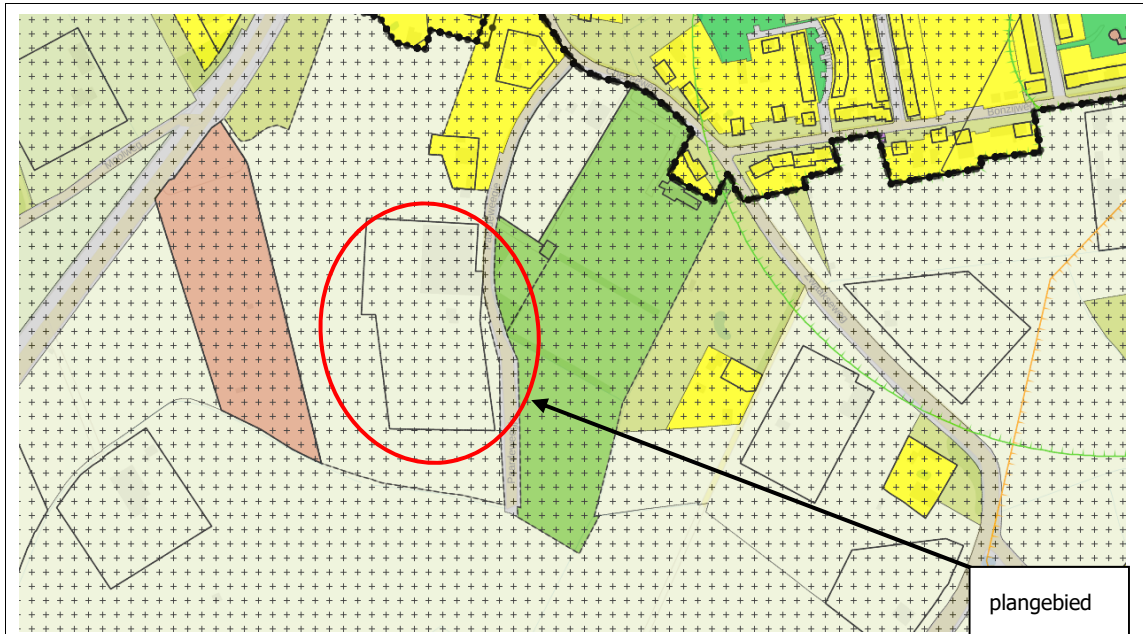
In figuur 1 en 2 is respectievelijk de ligging van de projectlocatie en een luchtfoto van het plan-gebied opgenomen.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden behorende bij het adres Paardeweegje 3 te Wemeldinge zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening' (vastgesteld d.d. 24 februari 2015). In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd met een agrarische bestemming, waarop één bouwvlak aanwezig is. Daarnaast kent het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -4, de bouw-aanduiding 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'glastuinbouw'. In artikel 3.7.12. is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van een aantal regels, welke in hoofdstuk 3 nader zijn uitgewerkt.

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

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



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening'

1.3 Leeswijzer

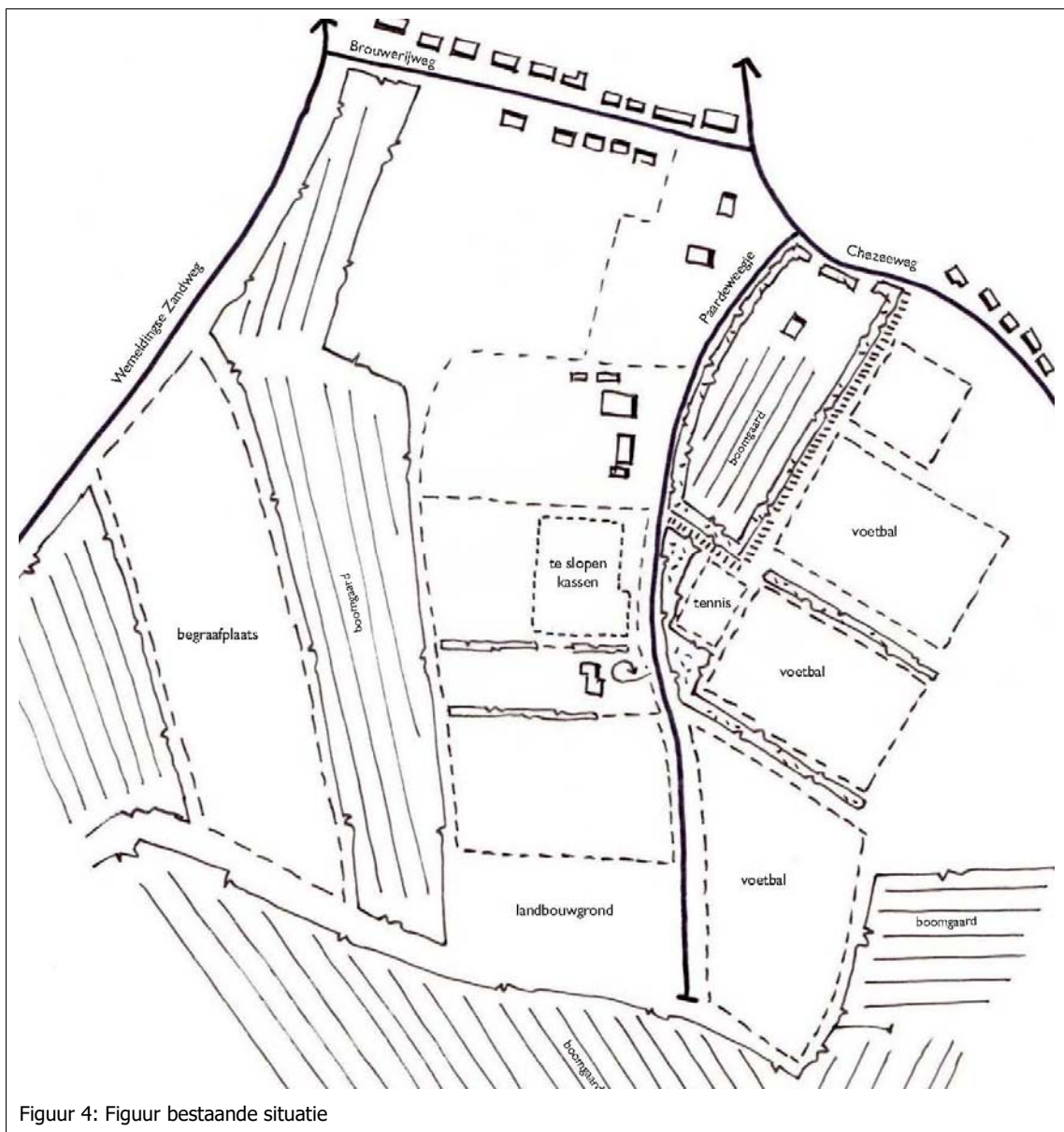
Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting en een verbeelding. De verbeelding vormt het juridisch bindend gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het wijzigingsplan 'Paardeweegje 3 te Wemeldinge' weergegeven. De beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het vigerend bestemmingsplan. Deze beleidskaders zijn nog actueel, derhalve wordt de beleidsmatige afweging in dit wijzigingsplan achterwege gelaten. Het plangebied is in hoofdstuk 2 beschreven. Een toelichting op het juridische deel (met de toetsing van de milieuaspecten) van het wijzigingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 3. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 4 opgenomen. Hoofdstuk 5 betreft de planologische procedure.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Paardeweegje 3

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Wemeldinge aan Paardenweegje 3. Ter plaatse is een voormalig kassenbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aanwezig. Het gedeelte van het kavel dat nu in gebruik is ten behoeve van de kassen is circa 85 meter breed en 125 meter diep.



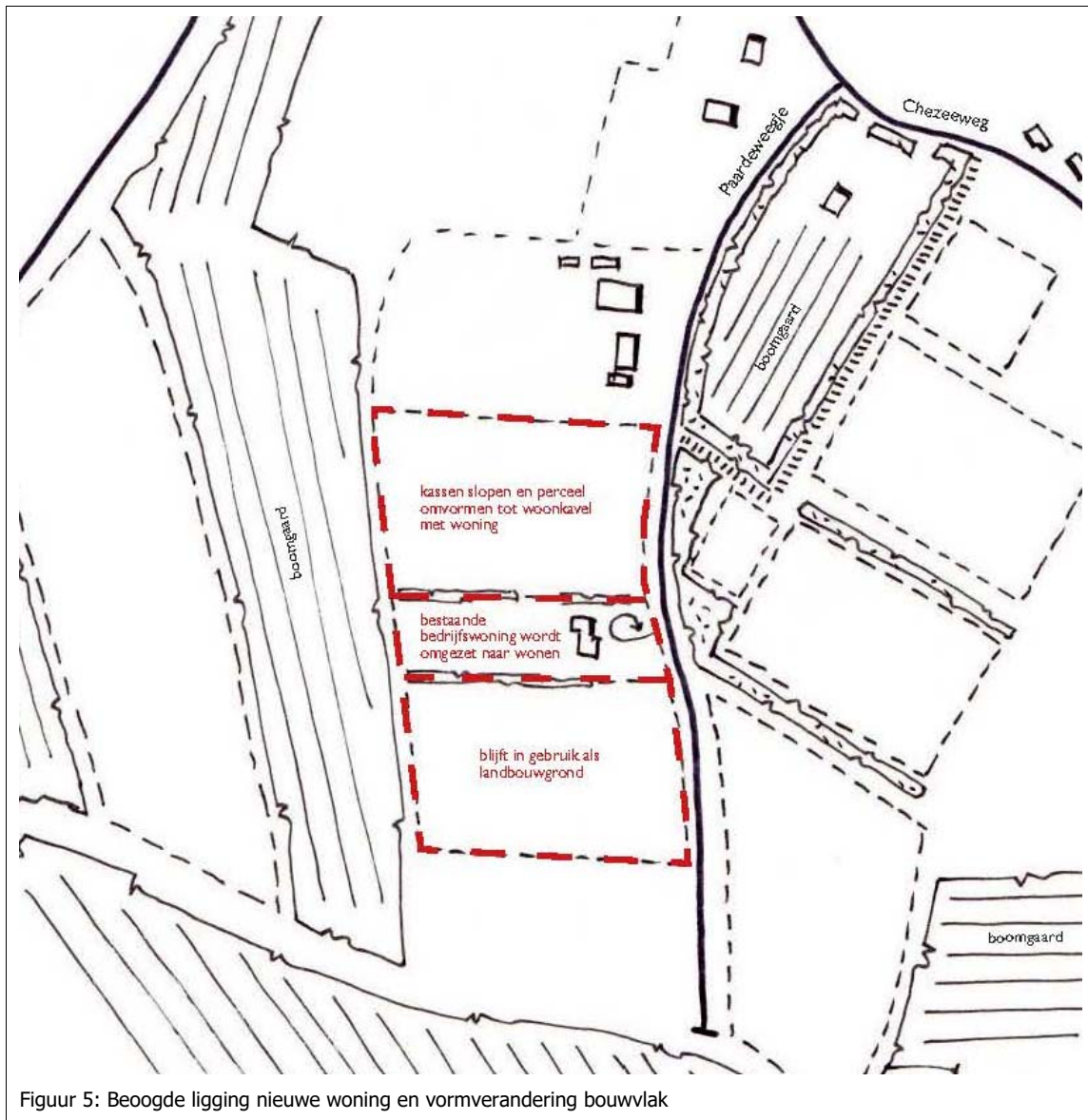
Figuur 4: Figuur bestaande situatie

Aan de zuid- en westzijde van het plangebied zijn met name agrarische gronden (boomgaarden) gelegen. Aan de oostzijde van het plangebied, aan de overzijde van het Paardeweegje zijn sportvoorzieningen aanwezig zoals tennisbanen en voetbalvelden. De gronden ten noorden van het plangebied kennen de woonbestemming.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 4 is een schets weergegeven van de bestaande situatie.

2.2 Beoogde ontwikkeling

Ter plaatse van Paardeweegje 3 wordt beoogd de bestaande bedrijfswoning om te vormen tot reguliere woning en de bestaande kassen te slopen en dit kavel om te vormen tot een woonkavel met woning. De gronden ten zuiden van de bedrijfswoning blijven in gebruik ten behoeve van landbouwgrond. Zie hiervoor figuur 5.



Figuur 5: Beoogde ligging nieuwe woning en vormverandering bouwvlak

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de hiervoor genoemde wijziging mogelijk te maken. In de wijzigingsregels is onder meer opgenomen dat er een woning mag worden opgericht van tenminste 750m³.

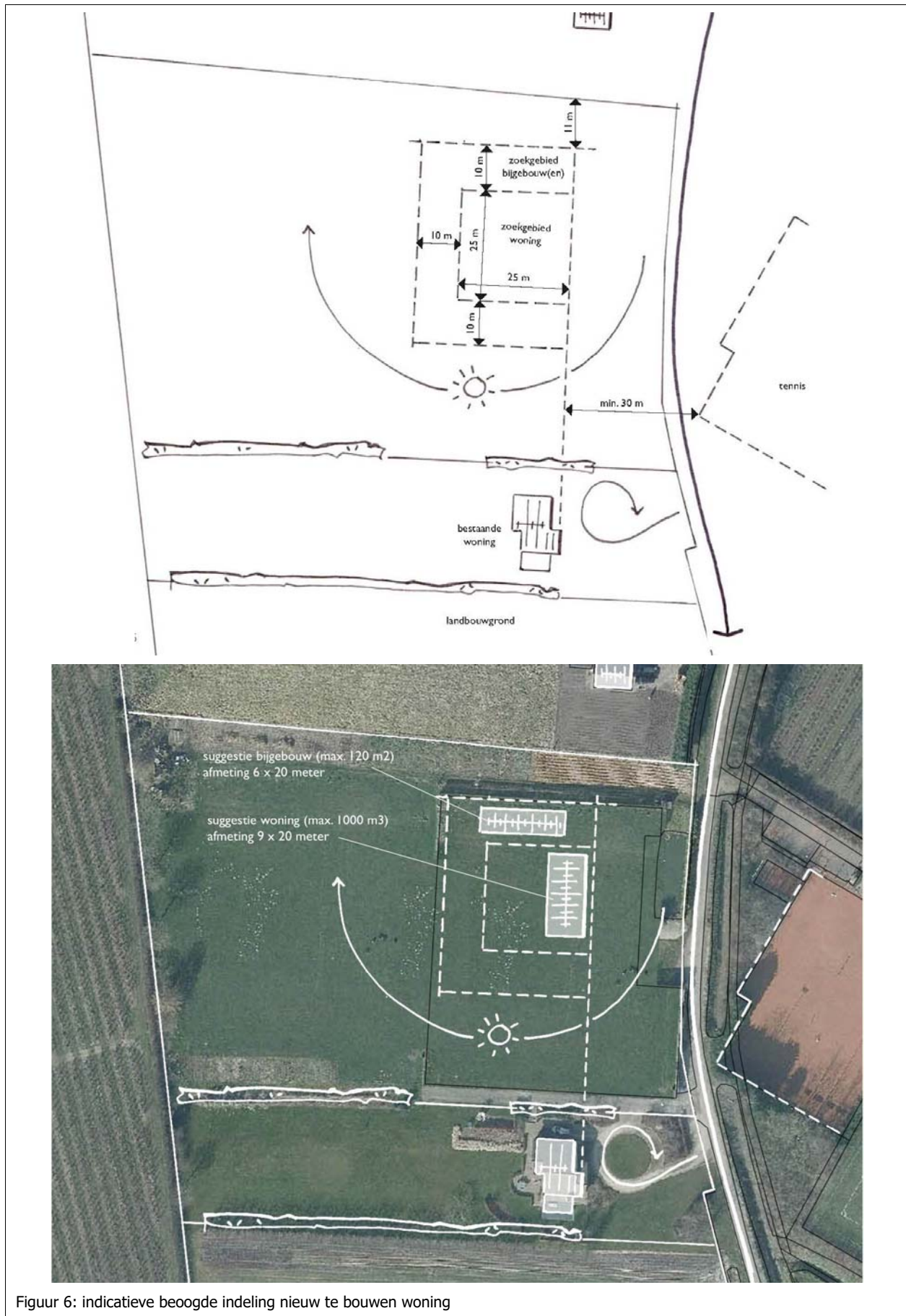
Om een goed beeld te vormen omtrent de te realiseren omvang/massa van de woning, is in samenspraak met de gemeente Kapelle afgesproken een massastudie te verrichten naar het onderhavige perceel. Op deze wijze is niet alleen inzicht verkregen in de omvang van de beoogde woning, maar ook in de nadere situatie van het bouwblok op het perceel en de vrije afstanden die aangehouden dienen te worden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. De massastudie is opgenomen in bijlage 1.

Uit de massastudie is gebleken dat door de bestaande kassen te verwijderen en een nieuwe woning op de locatie te bouwen het karakter van het bestaande woonlintje aan het Paardeweegje wordt versterkt. Uitgangspunten voor deze locatie zijn dat het volume van de nieuwe woning moet passen in de omgeving. De bebouwing in de omgeving kent een beperkt bouwvolume bestaande uit één bouwlaag met kap. De nieuwe bebouwing moet een logische aanvulling zijn op het bouwlintje en op de omgeving. Het gewenste bouwvolume zal dan ook bestaan uit één bouwlaag met kap.

Voor een goede inpassing van het nieuwe bouwvolume in het bebouwingslint zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- Het bouwvolume is opgebouwd uit één bouwlaag met kap. Dit wordt vertaald in een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter.
- De nieuwe woning dient op ruime afstand te staan van de weg refererend naar de bestaande naastgelegen kavels. Hierbij wordt de gevellijn van de zuidelijke gelegen bedrijfswoning als uitgangspunt genomen als oostelijke begrenzing van het bouwvlak. Hierdoor wordt tevens voldaan aan de minimale afstand van 30 meter die tot de tennisbanen aangehouden dient te worden.
- Aan de noordzijde van het perceel wordt een zone van 11 meter volledig vrijgehouden van bebouwing. Deze begrenzing komt overeen met de gevel van de huidige kassen.
- Op een afstand van 10 meter van deze noordelijke begrenzing wordt het zoekgebied voor de woning gesitueerd. Hierdoor wordt er voldoende afstand gehouden van de naastgelegen percelen en vormt de nieuwe woning een logische schakel in het bebouwingslintje. Dit is tevens gunstig voor de bezonning op de nieuwe kavel.
- Het zoekgebied voor de woning is 25 meter breed en 25 meter lang. Hierdoor is er voldoende ruimte om de woning haaks of evenwijdig aan de weg te bouwen.
- Uitgaande van een maximaal bouwvolume van 1.000 m³ groot opgebouwd uit één bouwlaag met kap is het mogelijk om bijvoorbeeld een woning te bouwen met een breedte van 9 meter en een maximale lengte van 20 meter.
- Het heeft de voorkeur om de bijgebouwen nabij de woning te plaatsen zodat er een cluster bebouwing op het perceel ontstaat. Het zoekgebied voor de bijgebouwen is gelijk aan het zoekgebied voor de woning met een uitbreiding van 10 meter aan zuid, west en noordzijde van het gebied.

De mogelijke invulling naar aanleiding van de hiervoor genoemde voorwaarden uit de massastudie zijn in figuur 6 verbeeld.



Figuur 6: indicatieve beoogde indeling nieuw te bouwen woning

3 JURIDISCHE ASPECTEN

3.1 Inleiding

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 hoofdstuk 1, binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening'. De gemeenteraad heeft aan de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch' met de bouw-aanduiding 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'glastuinbouw' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' toegekend.

Er is in het vigerende bestemmingsplan, in artikel 3.7.12 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging wordt toegepast nadat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. wijziging wordt toegepast wanneer het bestaande bouwvolume niet wordt vergroot;
- c. wijziging wordt toegepast voor ten hoogste het aantal toegestane bedrijfswoningen; een extra woning is toegestaan wanneer dit noodzakelijk is voor het behoud van relatief oorspronkelijke gebouwen, dan wel voor vervanging van sterk detonerende gebouwen met een woning van hoogwaardige architectuur en met een inhoud van ten minste 750 m³;
- d. in het wijzigingsplan wordt voor de gronden met de bestemming Wonen tevens de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen;
- e. wijziging wordt toegepast wanneer het woonperceel direct aan de bestemming Verkeer wordt geprojecteerd;
- f. wijziging leidt niet tot aanpassing van het bestaande stratenpatroon;
- g. wijziging leidt niet tot het projecteren van een nieuw agrarisch bouwvlak;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- i. wijziging is toegestaan indien geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

In de onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop aan deze voorwaarden is voldaan.

De regels, deel uitmakende van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening', worden op het onderhavige wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding. Bij ieder wijzigingsplan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

3.2 Toetsingscriteria

a. Beëindiging bedrijfsactiviteiten

In navolging van de regeling 'ruimte voor ruimte' zoals opgenomen het provinciale beleid wordt in de gemeentelijke voorwaarden aan een wijzigingsbevoegdheid gesteld dat de bedrijfsactiviteiten moeten zijn beëindigd. Dit is op de voorliggende projectlocatie het geval.

Daarnaast stelt de provincie dat voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere (bedrijfs)bebouwing van een vergelijkbare grootte. Op dit moment is er circa 3.500m² aan kassen op het perceel aanwezig. Op het gehele perceel is echter een bouwvlak aanwezig van circa 2 ha. Dit gehele bouwvlak en de aanduiding 'glastuinbouw' wordt verwijderd. Er wordt derhalve ook aan de provinciale norm voldaan.

b. Bestaand bouwvolume wordt niet vergroot

Vrijwel het gehele perceel is in gebruik voor kassen. Het beoogde bouwvolume van 1.000m³ is vele malen kleiner dan het bestaande volume aan kassen. Het bouwvolume wordt derhalve niet vergroot. Voorts zij opgemerkt dat de gehele glastuinbouw locatie komt te vervallen als planologisch gebruik.

c. Woningaantal

De bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd tot reguliere woning en er wordt ter vervanging van de bestaande kassen een nieuwe woning beoogd. Deze laatste woning is een extra woning ter vervanging van sterk detonerende gebouwen (lees: oude kassen). De nieuwe woning zal van hoogwaardige architectuur zijn met een inhoud van 1.000 m³. In samenspraak met de gemeente Kapelle is een massastudie verricht voor het onderhavige perceel. In deze massastudie zijn randvoorwaarden opgesteld voor het realiseren van de nieuwe bebouwing zodat deze nieuwe bebouwing past in de omgeving. In paragraaf 2.2 is dit uitgebreid beschreven en in bijlage 1 is de massastudie opgenomen. Op deze wijze is gewaarborgd dat er sprake zal zijn van een stedenbouwkundig juiste invulling van het perceel welke een verbeterd beeld zal geven ten opzichte van de bestaande situatie.

d. Opnemen aanduiding in wijzigingsplan

Op de verbeelding behorend bij dit wijzigingsplan is voor de gronden met de bestemming 'Wonen' tevens de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen.

e. Ligging aan bestemming Verkeer

Het plangebied is direct gelegen aan het Paardeweegje welke de verkeersbestemming heeft.

f. Geen aanpassing bestaand stratenpatroon

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aanpassing van het bestaande stratenpatroon. Er is reeds een bestaande uitrit ten behoeve van de kassen. Deze zal nu gebruikt gaan worden voor de ontsluiting van de woning op het Paardeweegje.

Geen nieuw agrarisch bouwvlak

Het agrarisch bouwvlak komt volledig te vervallen. Het gedeelte waar nu de kassen zijn gelegen krijgt de woonbestemming evenals het perceel waarop de huidige bedrijfswoning is gelegen. De gronden ten zuiden van de bedrijfswoning krijgen de agrarische bestemming zonder bouwvlak. Kortom de beoogde wijziging leidt niet tot het projecteren van een nieuw agrarisch bouwvlak.

Geen onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies

De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies. Zie hiervoor paragraaf 3.3, subtitel milieuhinder.

Geen milieuhygiënische belemmeringen

De milieuaspecten worden in paragraaf 3.3 nader omschreven. Uit paragraaf 3.3 blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

3.3 Milieuaspecten

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.

Ten behoeve van het realiseren van een woning is het noodzakelijk dat er een bodemonderzoek plaats zal vinden.

Door Mitec Advies B.V. is op 22 september 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

Per 1 juli 2016 is Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad van Kapelle de 'beleidsnota archeologie gemeente Kapelle' vastgesteld. De aanleiding van deze beleidsnota was de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (nu opgenomen in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet). Hiermee wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt met een archeologische verwachting dan wel categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het te verstoren oppervlak groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Er wordt niet voldaan aan de criteria behorende bij categorie 4 van het gemeentelijk archeologisch beleid en van het vigerende bestemmingsplan. De woning, samen met het

bijgebouw, zal een oppervlakte kennen groter dan 300 m². Een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

In opdracht van mevrouw I. Schouwenaar - Hamelink, heeft het archeologisch onderzoeksbureau Artefact medio september 2016 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Het gehele archeologisch onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 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 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

De kassen zijn niet aangewezen als monument. Verder zijn in en rondom het plangebied ook geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotoop. Het plangebied is gelegen in de Polder De Breede Watering Bewesten Yerseke, ook wel Westwatering genoemd. Dit is één van de oudste en grootste polders Zeeland. Van de oorspronkelijke 50 km ringdijk doet momenteel nog ruim 10 km dienst als eerste waterkering Middeleeuwse polder. Ondanks herinrichting zijn delen van de historisch-ruimtelijke structuur bewaard gebleven.

Door middel van het uitvoeren van een massastudie is gekeken hoe de beoogde ontwikkeling het beste in de omgeving is in te passen, rekening houdend met onder andere de cultuurhistorische waarde van de omgeving. In deze massastudie zijn randvoorwaarden opgesteld waardoor de nieuwe woning goed bij de omgeving zal passen. De eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden zullen dan ook niet door de beoogde ontwikkeling worden aangetast.

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 beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening 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

Overleg waterbeheerder

De 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 niet in een waterkeringszone. Daarnaast ligt het plangebied niet nabij transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is daarom niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Er zal een afname zijn van het verhard oppervlak. De bestaande kassen worden gesloopt en er wordt circa 300m ² oppervlak aan bebouwing teruggebouwd. Er hoeft derhalve geen waterberging te worden aangelegd.
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 water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De volksgezondheid is niet in het geding. Er zijn geen sloten direct grenzend aan het perceel aanwezig.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor.	Het DWA zal worden aangesloten op een nieuwe toekomstbestendige septic tank (minimaal IBA klasse-1) of worden aangesloten op het meest nabijgelegen rioolstelsel. Het HWA zal worden aangesloten op de voor op het perceel gelegen sloot.
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 uitlogbare materialen. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een specifiek infiltratiegebied, natuurgebied. Het plangebied is wel gelegen in een gebied met een zoetwatervoorkomen.
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.	Er is geen oppervlaktewater in het beheer van het waterschap aanwezig in/rondom het plangebied.

Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen / nabij het plangebied	Het Paardeweegje is een waterschapsweg welke grenst aan het plangebied. De bestaande uitrit zal gebruik worden. De verkeersbelasting op deze weg zal door de beoogde ontwikkeling afnemen.
------------------	---	--

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 dier -en plantensoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het meest nabijgelegen natuurgebied, dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (Natuur-netwerk Zeeland), is gelegen op meer dan 500 meter afstand vanaf het plangebied. Natuurgebieden in het kader van de Natura 2000 zijn op grotere afstand gelegen (circa 1 km). De grote afstand tot een natuurgebied, samen met het bepaalde in artikel 2.12 van de Verordening ruimte provincie Zeeland betekent dat er geen afweging gemaakt hoeft te worden ten opzichte van het natuurgebied.

Stikstof

Bij onderhavige ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen afnemen, de beoogde ontwikkeling ziet op het beëindigen van een kassenbedrijf en het realiseren van één nieuwe woning, dit zal dan ook de hoeveelheid uitstoot van stikstof eerder verminderen dan gelijk blijven. 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 dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is.

Doordat het terrein tot nu toe volledig bebouwd is met kassen en de gronden voor het overige jaarrond in gebruik zijn is er geen noodzaak voor het uitvoeren van een quick scan volgens de Flora- en faunawet.

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

Een woning betreft een gevoelige bestemming. Er dient gekeken te worden naar de omliggende functies en welke invloed zij hebben op de nieuwe ontwikkeling. Direct grenzend aan de beoogde

woning zijn sportvelden aan de overzijde van de weg gelegen. De tennisbanen kennen een milieuzonering van 30 meter. De beoogde woning wordt in de gevellijn van de bestaande bedrijfs-woning gebouwd. Deze gevellijn is op 30 meter afstand gelegen van de tennisbanen. Derhalve wordt voldaan aan deze richtafstand. Ook de verlichting van de tennisbanen is zodanig afgesteld dat bewoners van de nieuw beoogde woning daar geen last van zullen hebben. Voorts zij opgemerkt dat het in het onderhavige geval gaat om een zogenaamd gemengd gebied. Hierdoor mag de indicatieve afstand (milieuzonering) met één stap lager worden bijgesteld naar 10 meter. De bestemming 'Wonen' zoals deze in de nieuwe situatie zal gaan gelden, is ook buiten de 10 meter zone gelegen. Een reden te meer er aan de richtafstand wordt voldaan.

Bufferzone

De nieuw te realiseren woonfunctie zal nabij de bestaande boomgaard in het buitengebied worden gerealiseerd. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en de woonfunctie dient, conform artikel 2.7 van de Verordening Ruimte van Provincie Zeeland (VRPZ), een afstand van 50 meter in acht te worden genomen. De nieuw te realiseren woonfunctie zal buiten de 50 meter zone komen te liggen van het aangrenzende fruitteeltperceel.

De ontwikkeling is op een afstand van meer dan 50 meter gelegen van fruitteeltpercelen en voldoet daarmee aan de bufferzone zoals deze is opgenomen in de VRPZ. Voorts zij opgemerkt dat er, om de 50 meterzone te respecteren, voor de gronden tussen de boomgaard en de woonfunctie de bestemming 'Agrarisch' met de nader aanduiding 'weide' is opgenomen.

Geluidhinder

Wegverkeerlawaaï

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 geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Het plangebied is gelegen binnen 200 meter afstand van het Paardeweegje. Dit betreft een doodlopende weg van 3 meter breed met een maximumsnelheid van 60 km/uur. De beoogde ontwikkeling betreft de nieuwbouw van één woning. De beoogde woning is aan het einde van de weg gelegen, op circa 25 meter afstand van de zijkant van de weg. Op basis van jurisprudentie moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau, met name binnenshuis. Door de combinatie van de lage verkeersintensiteit (polderweg, geen doorgaande route) en de situering van de nieuwbouwwoning (minimaal 25 meter uit de weggrens) kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat van geluidhinder in casu geen sprake zal zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluidhinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

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.

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 (sloop van een kassenbedrijf en de nieuwbouw van 1 woning) 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.

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:

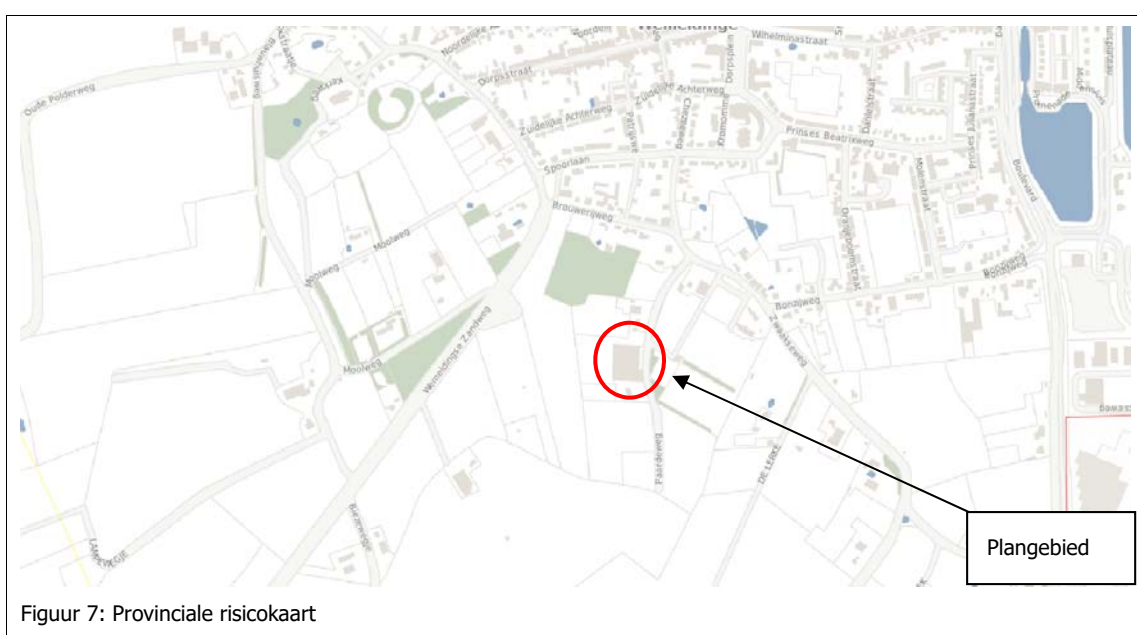
- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

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.

Inrichtingen

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 7) zijn er geen risicovolle inrichtingen nabij de projectlocatie aanwezig.



Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 geldt dat voor leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, geldt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringstrook van 4 of 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt.

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 aangegeven 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 meest nabijgelegen route voor gevaarlijke stoffen betreft de vaarroute door het Kanaal door Zuid-Beveland, welke is gelegen op circa 1,2 km afstand (bron: Geoweb, Rijkswaterstaat). Deze afstanden zijn allemaal dermate groot dat een nadere afweging niet plaats hoeft te vinden.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 1 woning ter vervanging van een bedrijf. Er vindt derhalve geen vermeerdering van het aantal personen in het plangebied. Vooralsnog zijn hier dan ook geen belemmeringen voorzien.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Overige belemmeringen

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

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De beoogde ontwikkeling aan de Paardeweegje 3 te Wemeldinge 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 uitvoerbaarheid gebleken.

5 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 3.9.a Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken (waarop het ontwerp wijzigingsplan) gedurende 6 weken ter inzage zal liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders over het ontwerp. Tevens is het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimelikeplannen.nl.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Paardeweegje 3 te Wemeldinge' heeft van 23 maart t/m 4 mei 2017 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. In de Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.