



Toelichting wijziging bestemmingsplan buitengebied Middelburg
Boomdijk 3, Nieuw- en Sint Joosland





Colofon

Opdrachtgever

Zandee agro VOF

ZLTO Advies

Angelien Hagenaars

Adviseur omgeving

06-29179427

Oktober 2021

Projectnummer 2018001321

Kantoor 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225

5223 DE 's-HERTOGENBOSCH

Postbus 100

5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
2.	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Beoogde situatie	7
2.2.1	Stedenbouwkundig	7
2.2.2	Landschappelijke inpassing	8
3.	Planologisch beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Omgevingsplan Zeeland 2018	9
3.2.2	Verordening ruimte Provincie Zeeland	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Bestemmingsplan	11
4.	Ruimtelijke aspecten.....	13
4.1	Flora en Fauna	13
4.1.1	Gebiedsbescherming	13
4.1.2	Soortenbescherming	14
4.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	15
4.2.1	Cultuurhistorie	15
4.2.2	Archeologie	15
4.3	Mobiliteit en parkeren	17
4.4	Technische infrastructuur	17
4.5	Bodem.....	18
4.6	Verkeers- en industrielawaai.....	18
4.7	Luchtkwaliteit verkeer.....	19
4.8	Geur.....	21
4.9	Niet gesprongen explosieven	22
4.10	Externe veiligheid.....	23
4.10.1	Relevante risicobronnen.....	23
4.10.2	Groepsrisico	24
4.11	Bedrijven en milieuzonering	24
4.12	Water	25
4.12.1	Beleid.....	25
4.12.2	Beleidskundige situatie	25
5.	Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.1.1	Economische uitvoerbaarheid.....	28



5.2	Procedures	28
5.3	Ter visie legging.....	28
6.	Juridische toelichting	29
6.1	Regels	29
6.2	Verbeelding	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Clïënt heeft de voormalige agrarische locatie aan de Boomdijk 3 te Nieuw- en Sint Joosland aangekocht. De opstallen op het plangebied verkeren, op de aanwezige landbouwschuur na, in matige staat van onderhoud. Initiatiefnemer wenst op deze locatie zijn hoveniersbedrijf te vestigen, de aanwezige woning te verplaatsen en hobbymatig een aantal paarden te gaan houden. Hiertoe is het noodzakelijk om de opstallen grondig te renoveren om deze geschikt te maken voor hun nieuwe functie.

De gemeente Middelburg heeft besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de dorpskern Nieuw- en Sint Joosland. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Middelburg, sectie V, nummer 1258. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 1-1: Situering plangebied

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

Op het plangebied was voorheen een melkveehouderij gevestigd. Op de locatie is een bedrijfswoning gesitueerd met diverse voormalige bedrijfsgebouwen ten behoeve van het bedrijf en het onderhouden van de omliggende agrarische gronden. Direct naast de locatie is een woonbestemming gelegen, de woning op deze woonbestemming is in gebruik door de burens van initiatiefnemer.

Initiatiefnemer heeft de locatie aangekocht en is in overleg getreden met de gemeente Middelburg over het gebruik van de locatie en het planologisch vastleggen van dit gebruik. De huidige bebouwing is verouderd en past niet bij het beoogde gebruik van initiatiefnemer.

In onderstaand figuur zijn de meest relevante opstallen aangeduid en is aangegeven wat de huidige vorm en functie inhoud.



Legenda

Rood: (voormalige) bedrijfswoning
Blauw: voormalige bedrijfsgebouwen
Geel: perceel buurman (Boomdijk 5)

Figuur 2-1: weergave huidige situatie

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Stedenbouwkundig

Cliënt wenst op het plangebied de aanwezige woning te slopen en te herbouwen. De woning zal een situering dicht op de Boomdijk krijgen, om stedenbouwkundig een logische opzet te behouden zal de rooilijn van de woning aan Boomdijk 5 aangehouden worden. In onderstaand figuur is de nieuwe verbeelding weergegeven. In groen is de enkelbestemming 'tuin' weergegeven en geel is de nieuwe woonbestemming aangeduid. De aanwezige gebouwen en de beoogde nieuwe locatie voor de woning zijn voorzien van een bouwblok.

Initiatiefnemer wenst om de aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen in te gaan zetten voor zijn hoveniersbedrijf. Om dit te realiseren zullen de beide landbouwschuren intern en extern gerenoveerd worden. Naast het hoveniersbedrijf biedt initiatiefnemer cursussen en opleidingen aan individuen en groepen aan, dit is op dusdanig beperkte schaal dat het als bedrijf aan huis plaats zal vinden, het zal vanuit een kantoorruimte gebeuren welke een ruimte beslag zal gaan kennen van minder dan 50 m². Het opleidingen en advieswerk van initiatiefnemer maken vanwege de beperkte schaal geen onderdeel uit van dit wijzigingsplan.

Hobbymatig heeft initiatiefnemer een beperkt aantal paarden waarvoor op het plangebied een paardenbak aangelegd zal worden, op afbeelding 2-3 is de paardenbak aangeduid (blauwe vlak). De paardenbak zal achter de aanwezige bebouwing aangelegd worden. De omliggende agrarische gronden zullen dienst doen voor het beweiden van de paarden.



Figuur 2-2: weergave beoogde situatie



Figuur 2-3: beoogde locatie paardenbak

2.2.2 Landschappelijke inpassing

De omgeving van het plangebied kent in de bestaande situatie een halfopen karakter, afgewisseld met bebouwing van particulieren en (voormalige) agrarische panden. Aan de westelijke kant van het plangebied bevinden zich gronden met een agrarisch gebruik, gras- en akkerland wisselen elkaar af. De omgeving kent weidse uitzichten met weinig zichtbelemmeringen, de plannen van cliënt storen dit zicht beperkt. De beoogde ontwikkeling van het plangebied past binnen de omgeving, er is rekening gehouden met de weidse uitzichten van het gebied.

3. Planologisch beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012 vastgesteld) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De zogenaamde duurzaamheidsladder is een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Allereerst is het van belang of onderhavig initiatief beschouwd wordt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Barro. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

De ontwikkeling in het plangebied versterkt de lokale economie maar staat verder vrij ver van het landelijk beleid af. De ontwikkeling valt niet onder definitie die de ladder duurzame verstedelijking stelt voor stedelijke ontwikkeling en kan daar dus niet aan getoetst worden. Geconcludeerd kan worden dat het landelijk beleid geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

De provincie Zeeland heeft haar beleid met betrekking tot ruimtelijke ordening en de daarbij gewenste ontwikkelingen vorm gegeven in het omgevingsplan 2012-2018. Dit omgevingsplan is op 28 september 2012 vastgesteld door de provinciale staten van Zeeland.

Met de verwachte komst van de omgevingswet in 2021 in ogenschouw genomen heeft de provincie Zeeland op 21 september 2018 het omgevingsplan Zeeland 2018 aangenomen om de periode tussen het omgevingsplan 2012-2018 en de nieuwe omgevingswet te kunnen overbruggen.

Het omgevingsplan 2018 is opgesteld om niet alleen de periode tot 2021 te overbruggen maar ook om daarop voor te sorteren. Het plan houdt nauw verband met de visie Zeeland 2040 welke een doorkijk geeft naar de provincie anno 2040. De provincie heeft oog voor een veranderende (lokale)

economie, demografie en de positie die Zeeuwen daarin hebben. In het omgevingsplan 2018 zijn de ontwikkelingen voor de kortere termijn weergegeven.

In het omgevingsplan 2018 zijn vier opgaven genoemd die wat de provincie betreft nationaal en provinciaal centraal staan:

- Duurzame en concurrerende economie
- Klimaatbestendige en –neutrale samenleving
- Waardevolle leefomgeving
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving

Waar de vier onderwerpen apart besproken en behandeld worden in het omgevingsplan ligt de nadruk op de samenhang van de vier. De provincie juicht ontwikkelingen toe die streven naar een integrale benadering op de vier thema's.

De ontwikkeling in het plangebied past goed binnen de visie van de provincie Zeeland. De ontwikkeling zorgt voor het ontstaan van een nieuwe economische locatie in het buitengebied van Nieuw- en Sint Joosland na het wegvallen van de van origine agrarische locatie. Met de ontwikkeling is de toekomst van het plangebied gewaarborgd omdat het een gezin de kans biedt zich er te vestigen en met oog op de omgeving activiteiten te ontwikkelen waar de (lokale) economie en directe omgeving van zullen profiteren.

3.2.2 Verordening ruimte Provincie Zeeland

Het omgevingsplan kan niet los gezien worden van de verordening ruimte provincie Zeeland (VRPZ). In de verordening heeft de provincie voor een aantal onderdelen van het omgevingsplan regels uitgewerkt. De regels zijn van belang voor het opstellen van een bestemmingsplan en voor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

De verordening geeft richting en duiding waar gemeenten in het opstellen van bestemmingsplannen rekening mee dienen te houden. Daarnaast geeft het voorschriften en voorwaarden op provinciaal niveau waarmee initiatiefnemers en gemeenten rekening dienen te houden in het geval zij er gebruik van willen maken.

Naast de ontwikkelingsruimte voor wonen en recreatie biedt de provincie in het landelijk gebied ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe economische dragers. Het gaat per definitie om kleinschalige activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Hieronder is een voorbeeldlijst opgenomen van mogelijke activiteiten. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in hun bestemmingsplannen buitengebied een vergelijkbare lijst opnemen met toegestane activiteiten.

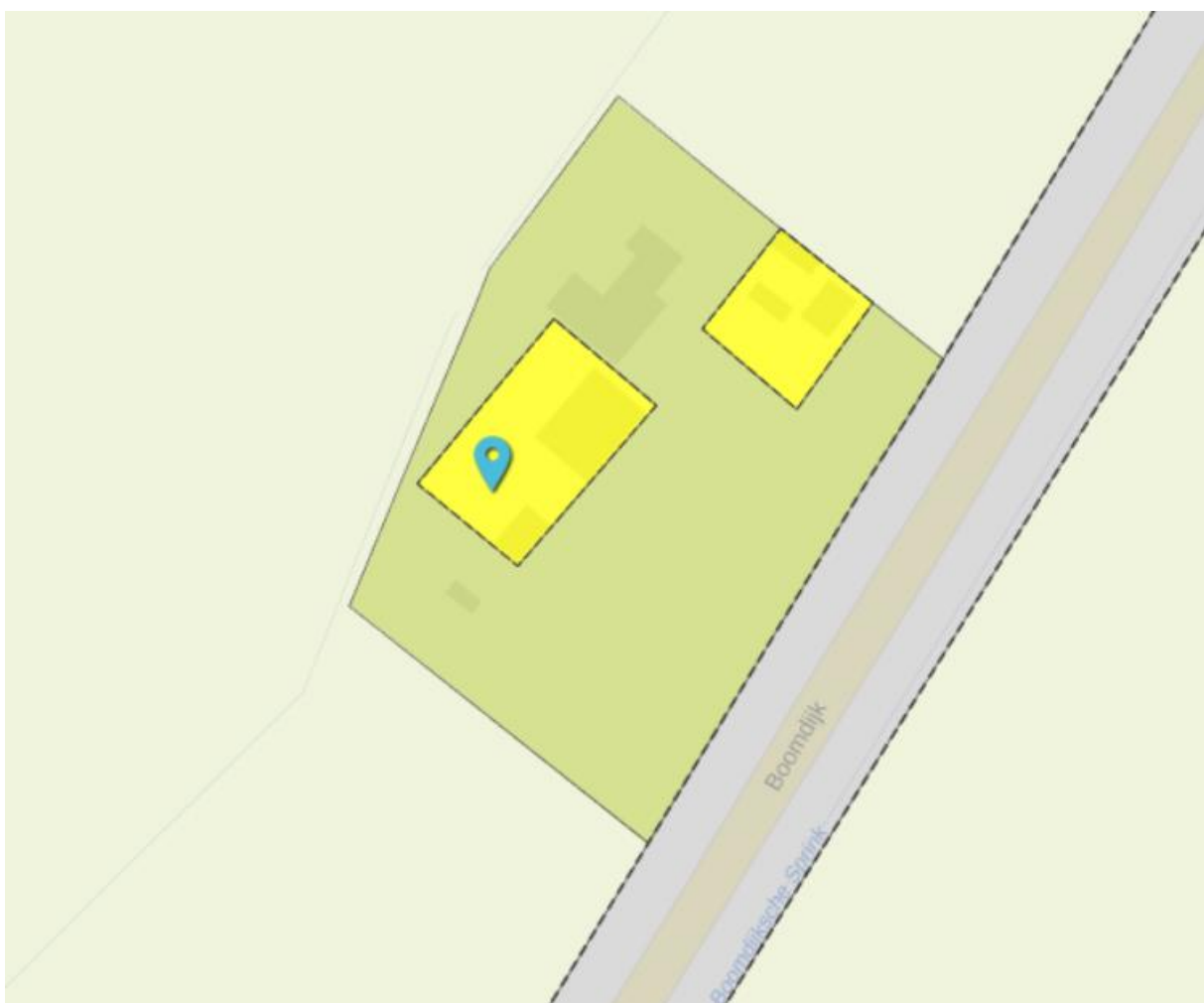
In de voorbeeldlijst van nieuwe economische dragers is in de verordening ruimte van de provincie een hoveniersbedrijf aangemerkt als een semi-agrarisch bedrijf waarvoor nieuwvestiging mogelijk is in het buitengebied.

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsvlak wonen en het verplaatsen van de aanwezige woning.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Middelburg, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2009. Het plangebied is gelegen binnen de enkelbestemming 'Wonen' en heeft een bouwblok met een oppervlakte van circa 1.200 m², daarnaast heeft het de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie'. Tevens geldt op het bestemmingsgebied een maatvoering met een maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximale goothoogte van 4 meter. Middels figuur 3-2 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 3-2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied"

Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsvlak wonen van vorm te veranderen conform de afbeelding in paragraaf 2.2.1. Het vigerende bestemmingsplan kent geen wijzigingsbevoegdheid om dit mogelijk te maken, daarom is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het hoveniersbedrijf zal als nevenactiviteit in het bestemmingsplan worden opgenomen, de loodsen aan de noordzijde van het plangebied zullen daartoe de aanduiding 'hovenier' krijgen.

In het huidige bestemmingsplan is middels artikel 25.5.3 mogelijk gemaakt om ontheffing aan te vragen voor het aanleggen van een paardenbak. Onderstaand zijn de regels weergegeven waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor ontheffing, cursief is aangegeven hoe voldaan wordt aan de regels.

25.5.3 Paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor een paardenbak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het oppervlak van de paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m²;
De paardenbak is in het figuur in paragraaf 2.2.1. ingetekend, en heeft een oppervlakte van 800 m².
- b. ontheffing wordt niet verleend:
 1. binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Natuur;
Hier is geen sprake van
 2. binnen een afstand van 100 meter van gronden met de bestemming Water-Deltawater;
Hier is geen sprake van
 3. binnen een afstand van 100 meter van de plangrens rond de kernen en verblijfsrecreatie;
Hier is geen sprake van
 4. binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
De hemelsbrede afstand tot de woning aan de Boemdijk 5 bedraagt minder dan 50 meter. Tussen de beoogde locatie en de Boemdijk 5 zijn echter ook de bedrijfsgebouwen gelegen. De bedrijfsgebouwen ontnemen het zicht op de paardenbak en vangen eventueel stof van de paardenbak op. Gezien de huidige omvang van het eigendom en de geringe afstand van de Boemdijk 5 tot de onderhavige locatie is het niet mogelijk om de paardijkbak zo te positioneren dat hij op een grotere afstand dan 50 meter vanaf de Boemdijk 5 gesitueerd wordt.
- c. verlichting door middel van lichtmasten van de paardenbak is niet toegestaan;
Er is alleen sprake van het aanleggen van de paardenbak, deze zal zonder lichtmasten opgericht worden.
- d. geluidsinstallaties zijn niet toegestaan;
Er is geen sprake van een geluidsinstallatie bij de paardenbak
- e. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
Er is geen sprake van aantasting van gebruiks- of ontwikkelmogelijkheden van de omliggende functies.
- f. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van ten minste 5 meter;
In de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de aanleg van de paardenbak. Zie paragraaf 2.2.2 voor een nadere toelichting.
- g. bij toepassing van deze regels volgen burgemeester en wethouders de procedure zoals omschreven in artikel 39 lid 1.

4. Ruimtelijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

4.1 Flora en Fauna

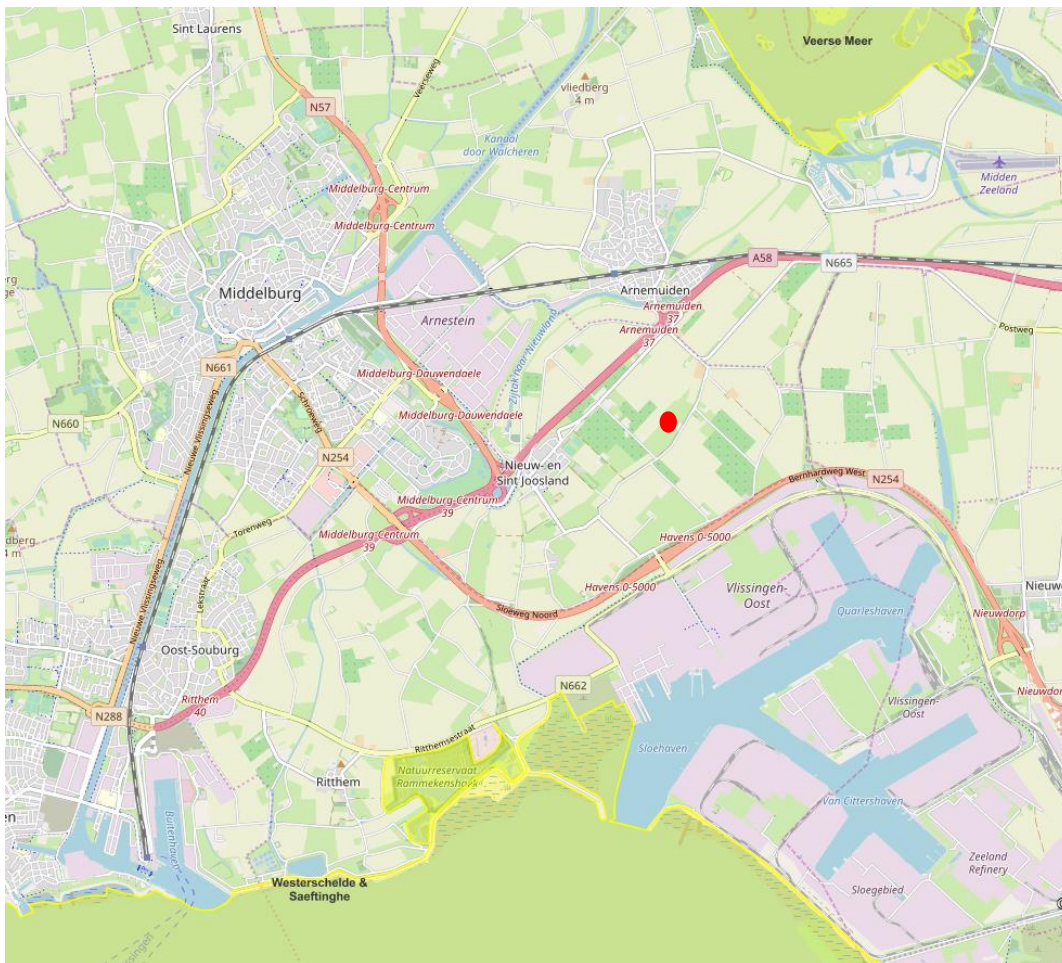
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Het plangebied bevindt zich tussen twee Natura 2000 gebieden. Ten noorden van het plangebied is het Vogelrichtlijngebied Veerse Meer gelegen, de Oosterschelde is het dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebied op een nog grotere afstand. Ten zuiden van het plangebied is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Westerschelde & Saeftinghe gelegen. De afstand tussen het plangebied en deze Natura 2000-gebieden bedraagt circa 3,5 kilometer.

De invloed van de bestemmingswijziging op deze Natura 2000 gebieden is nihil. Er is namelijk sprake van een behoorlijke fysieke afstand tussen de locatie en het gebied (ca. 3,5 km.), waardoor er geen sprake is van directe of indirecte effecten in de zin van areaalverlies, verontreiniging of verstoring.

Het plangebied grenst aan de Boemdijk. De aangrenzende Boemdijk is begrensd als bestaande natuur binnen het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ) (artikel 2.23 Omgevingsverordening Zeeland 2018). De dijk is eveneens beschermd in het kader van landschap en cultuurhistorie (artikel 2.28 OVZ 2018). Omdat voor de binnendijken binnen het NNZ geen afwegingszone geldt en er geen ontwikkelingen zijn voorzien die een negatief effect hebben op de waarde van de beschermde dijk, vormen deze aspecten geen belemmeringen.



Figuur 4-1: Uitsnede kaart Natura2000 gebieden (www.synbiosys.alterra.nl)

Het plan leidt niet tot significante effecten op Natura 2000 gebieden. Er is namelijk sprake van een behoorlijke afstand tussen de locatie en het gebied (ca 3,5 km.), waardoor er geen sprake is van directe of indirecte effecten in de zin van areaalverlies, verontreiniging of verstoring.

4.1.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

Het huidige gebruik van de gronden als woonbestemming met bijbehorend intensief gebruik van de tuin, biedt voldoende zekerheid dat het leefgebied van beschermde soorten niet aangetast wordt.

Wel dient bij de bouw van de nieuwe woning, de sloop en herbouw van de aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels.

Bouwwerkzaamheden mogen niet plaatsvinden tijdens het broedseizoen, globaal van 15 maart tot 15 juli, tenzij broedende vogels en hun jongen niet verstoord worden en de nesten en eieren niet vernield worden.

De renovatie van de landbouwschuren heeft op het gebied van soortenbescherming een grotere impact aangezien de schuren een verblijfplaats of foerageerfunctie kunnen hebben voor verschillende soorten vogels en/of vleermuizen. De renovatieplannen zullen, zodra deze volledig bekend zijn voorgelegd worden aan een ecologisch deskundige en eventueel zal een flora en fauna onderzoek uitgevoerd worden.

Bij de herbouw van de woning en renovatie van de schuur zal rekening worden gehouden met het broedseizoen van eventueel aanwezige vogelsoorten. Bij een vermoeden van de aanwezigheid van beschermde soorten zal een ecologische expert in de arm worden genomen en zal een flora en fauna onderzoek opgestart worden.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

4.2.1 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Middelburg. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven en woningen gelegen met een gemeentelijke of rijks monumentale waarde. Voorbeelden zijn de nabijgelegen monumenten aan de Binnendijk 3 en 5. De opstallen aan de Boemdijk 3 kennen geen monumentale status. Voor het verplaatsen van de aanwezige woning en het renoveren van de schuren dienen in het kader van cultuurhistorie geen extra maatregelen te worden getroffen.

4.2.2 Archeologie

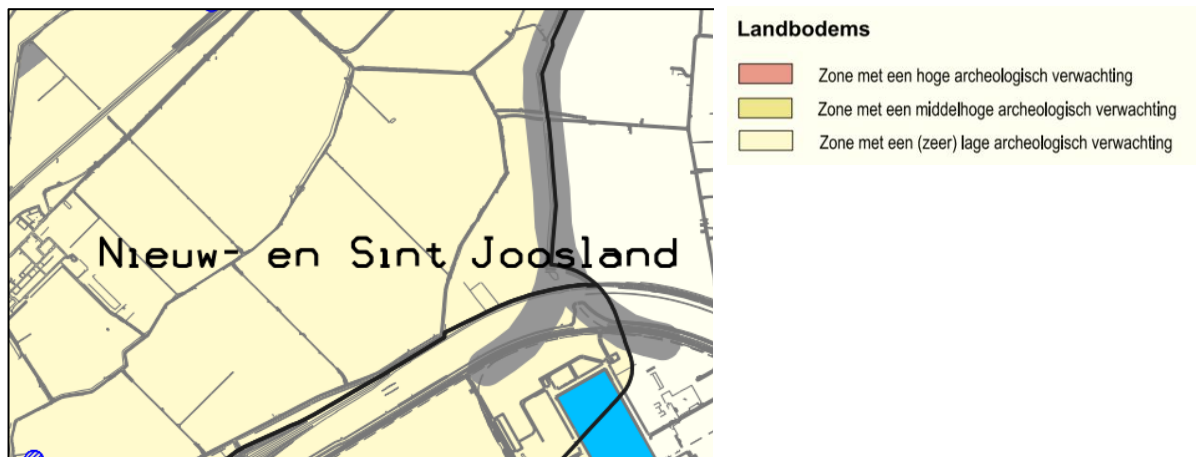
In 2006 hebben de gemeenten op Walcheren besloten om op het gebied van archeologie de krachten te bundelen en gezamenlijk het beleid vorm te geven. Het eerste resultaat van de samenwerking is de oprichting van de Walcherse Archeologische Dienst (WAD), een beleidsnota en de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidskaart. Het beleid is in 2008 en 2016 herzien en op onderdelen aangevuld.

In onderstaand figuur is een uitsnede opgenomen van de archeologische verwachtingskaart afkomstig uit de atlas van de leefomgeving. Op deze uitsnede is te zien dat het plangebied de laagste trefkans op de kaart kent "zeer lage trefkans". De Walcherse Archeologische Dienst heeft mede op basis van deze kaart een verdiepingsslag gemaakt. In figuur 4-2 is hier een uitsnede van weergegeven.



Figuur 4-1: uitsnede atlas van de leefomgeving archeologische verwachtingskaart

In onderstaand figuur is van de Walcherse archeologische verwachtingskaart een uitsnede opgenomen. Op de uitsnede is te zien dat het plangebied, en de directe omgeving, is aangemerkt als gebied met een zeer lage trefkans



Figuur 4-2: Archeologische verwachtingskaart Walcheren

Van oudsher is het plangebied onderdeel van een droogleggingsproject. In de zeventiende eeuw is het gebied natuurlijk en met ingrepen van de mens droog komen liggen. Vanwege zijn relatief beperkte leeftijd is het plangebied in het kader van cultuurhistorie en archeologie beperkt interessant. Met zekerheid kan gesteld worden dat de gewenste ontwikkeling in het plangebied geen bezwaren oplevert vanuit cultuurhistorisch of archeologisch opzicht, een verder onderzoek is daarmee overbodig.

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van het plangebied verloopt via de Boomdijk. Het plangebied genereert enkel woon gerelateerd verkeer. Het hoveniersbedrijf dat als nevenactiviteit geldt genereert beperkt verkeer, enkel het vertrekken 's-morgens en het retour 's-avonds. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van onderhavig initiatief is beperkt en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld, het merendeel van de toename is toe te schrijven aan verkeer middels personenauto's. Het hoveniersbedrijf kent haar bedrijfsvoering voor het overgrote deel op locatie bij klanten. Het plangebied zal gebruikt worden voor het uitvoeren van voorbereidende werkzaamheden en het stallen en eventueel repareren van werktuigen. Toeleveranciers zullen in beperkte mate het plangebied bevoorraden middels (klein) vrachtverkeer. De boomdijk staat niet te boek als drukke verkeersader en het toenemen van het verkeer ten behoeve van het plangebied kan als beperkt beoordeeld worden.

De gemeente Middelburg heeft een gemeentelijk verkeer en vervoersplan 2013 opgesteld. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein. In CROW publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) wordt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning gehanteerd die op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. De beoogde woning wordt vrijstaand gebouwd met een oprit. Op de oprit kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De werktuigen voor het hoveniersbedrijf zullen in de aanwezige schuren opgeslagen worden, tijdens de werkuren van het bedrijf zijn deze middelen op locatie bij klanten. Ten behoeve van het hoveniersbedrijf zal op het plangebied extra parkeergelegenheid gerealiseerd worden mocht het toch voorkomen dat een klant of bezoeker het plangebied wenst te betreden. Overlast voor parkeren op openbare weg kan uitgesloten worden, enerzijds omdat er voldoende gelegenheid op het plangebied gerealiseerd wordt en anderzijds omdat de afstand die men te voet vanaf de Boomdijk naar het plangebied af moet leggen dusdanig is dat dit ontmoedigend werkt.

Met het vestigen van het hoveniersbedrijf is de verwachting dat de verkeersdruk licht maar beperkt toeneemt. Het bedrijf zal kleinschalig van aard zijn en slechts bezocht worden door toeleveranciers en een enkele klant. Verkeer zal veelal vanuit de woonfunctie komen en het woon-werk verkeer dan ontstaat vanuit het hoveniersbedrijf.

Voor de toenemende vraag naar parkeergelegenheid zal op het plangebied gezorgd worden voor voldoende parkeergelegenheid.

4.4 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (water, elektra). De bestaande bebouwing zal na renovatie en/of verplaatsing worden aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In de omgeving zijn geen zakelijk rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

Het plangebied is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur.

Er zijn voor de gewenste ontwikkelingen geen bezwaren vanuit de technische infrastructuur.

4.5 Bodem

Bij het aanpassen van het bestemmingsvlak dient vooraf nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging in het plangebied.

Voor wat betreft de verplaatsing van de woning en de renovatie/herbouw van de bedrijfsgebouwen is op voorhand enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woning verplaatsing, moet hier uitsluitel over geven.

Bodemverontreiniging is op voorhand niet te bewezen of uitgesloten. Er zal in het proces om te komen tot een bouwvergunning een bodemonderzoek uitgevoerd om hier uitsluitel over te verschaffen.

4.6 Verkeers- en industrielawaai

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

Een woning met een hoveniersbedrijf als nevenactiviteit kent geen geluidsbronnen welke voor de omgeving ervan van eventuele hinder kan zijn. De bedrijfsvoering van een hovenier vindt grotendeels plaats op locatie van opdrachtgevers ervan en dit betekent in de regel dat eventueel lawaai enkel voort kan komen van verkeer van en naar het bedrijf. Vanuit de VNG-richtlijnen wordt voor hoveniersbedrijven met een oppervlakte kleiner dan 500 m² een afstand gehanteerd van 30 meter tot de woning van derde. Aan deze afstand kan voldaan worden. De afstand tussen Boemdijk 5 en de bedrijfsbebouwing bedraagt circa 35 meter.

Vanwege de ligging van de zeehaven en industrieterrein Sloe op circa 1.3 kilometer van het plangebied heeft de gemeente Middelburg in haar bestemmingsplan 'Buitengebied' het plangebied de gebiedsaanduiding geluidzone – Industrie meegegeven. Deze gebiedsaanduiding ziet erop toe dat in de nabijheid van de zeehaven geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Een woning is een voorbeeld van een geluidsgevoelig object.

De nieuw te bouwen woning wordt dichterbij de openbare weg toegebouwd als de huidige woning. De afstand tussen de voorgevel van de nieuwe te bouwen woning en de openbare weg bedraagt in de beoogde situatie circa 50 meter. Hiermee wordt nog steeds een grote afstand voorzien tussen de aanwezige 60 km weg en de nieuwe woning. In vergelijking met de VNG 'Handreiking en milieuzonerig' is een afstand van 50 meter tot een geluidsbron zeer reëel. De maximale afstand voor bedrijven in het buitengebied tot geluidsgevoelige objecten is 50 meter, denk hierbij aan grote landbouwloonbedrijven of bedrijven met ventilatoren.

De nieuw te bouwen woning zal daarnaast van moderne bouwmaterialen voorzien zijn waardoor deze beter geluidsisolerend zal zijn als de bestaande woning. Het is dan ook niet te verwachten dat de geluidsbelasting binnen de nieuwe woning hoger zal zijn dan in de bestaande woning.

Voor het aspect lawaai is een beoordeling tweeledig. Enerzijds wordt gekeken naar lawaai dat eventueel ontstaat met het oprichten van het hoveniersbedrijf als nevenactiviteit. Anderzijds wordt gekeken naar lawaai van externe bronnen dat op het plangebied voor overlast zou kunnen zorgen. Lawaai afkomstig van het hoveniersbedrijf kan zeer beperkt worden ingeschaald, bedrijfsvoering vindt veelal op locatie van opdrachtgevers plaats en men maakt geen gebruik van grote machines. De ligging van de zeehaven en industrieterrein Sloe heeft op het plangebied geen toenemend effect. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd en de eventuele overlast neemt derhalve niet toe. Verplaatsing van de woning op het plangebied betekent feitelijk nieuwbouw en recent gebouwde woningen kennen een beduidend betere isolatie, waarmee eventuele overlast verder beperkt wordt en met betrekking tot het aspect lawaai kan dan ook gesproken worden van een goed woon en leefklimaat. Het aspect verkeers- en industrielawaai staat de gewenste ontwikkeling in het plangebied niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit verkeer

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Ter aanvulling is er een worst-case berekening gemaakt waarin de extra emissie van verkeersbewegingen van en naar de locatie worden bepaald. Hierin is een extreme waarde van 50 voertuigbewegingen per dag ingevoerd met daarbij een percentage aan zwaar vrachtverkeer van 50%. Dit is overigens voor de locatie niet reeel te noemen. Echter uit de berekening blijkt dat deze extreme bijdrage van verkeer nog geen gevolgen oplevert voor de luchtkwaliteit.

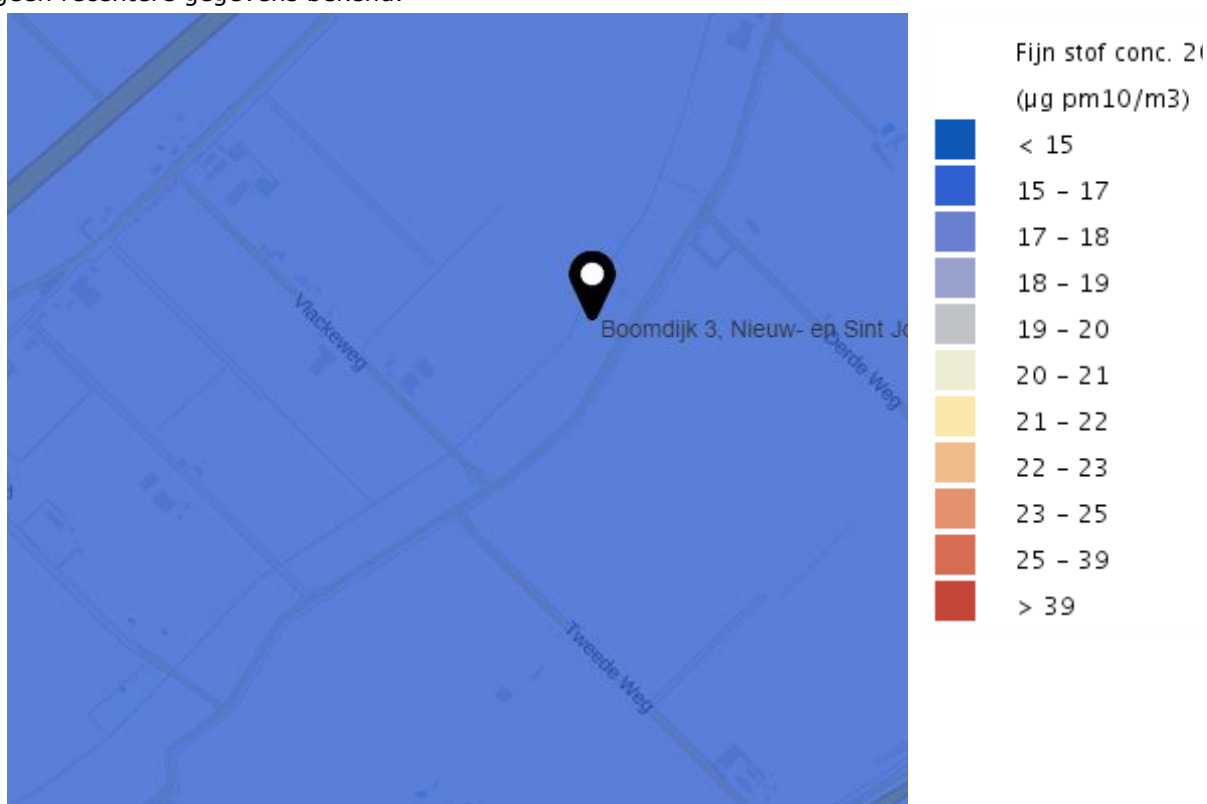
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,21
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM₁₀). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- Daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden. In onderstaand figuur is een uitsnede gegeven van de fijnstof kaart 2016 van de atlas van de leefomgeving. Op deze uitsnede is te zien dat de fijnstof concentratie in het plangebied in 2016 lager dan 15 µg/m³ betrof. Er zijn momenteel geen recentere gegevens bekend.



Figuur 4-3: uitsnede atlas van de leefomgeving fijnstof 2016

De beoogde ontwikkeling heeft invloed op de verkeersbewegingen ter plaatse. De functiewijziging zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 uit de Wet Luchtkwaliteit.

Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

4.8 Geur

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen welke geurbelasting op het plangebied geven. Met het oprichten van een hoveniersbedrijf als nevenactiviteit wordt geen geur producerende locatie opgericht.

Voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied is geur geen factor van enige betekenis, een verdere uitwerking is derhalve niet noodzakelijk.

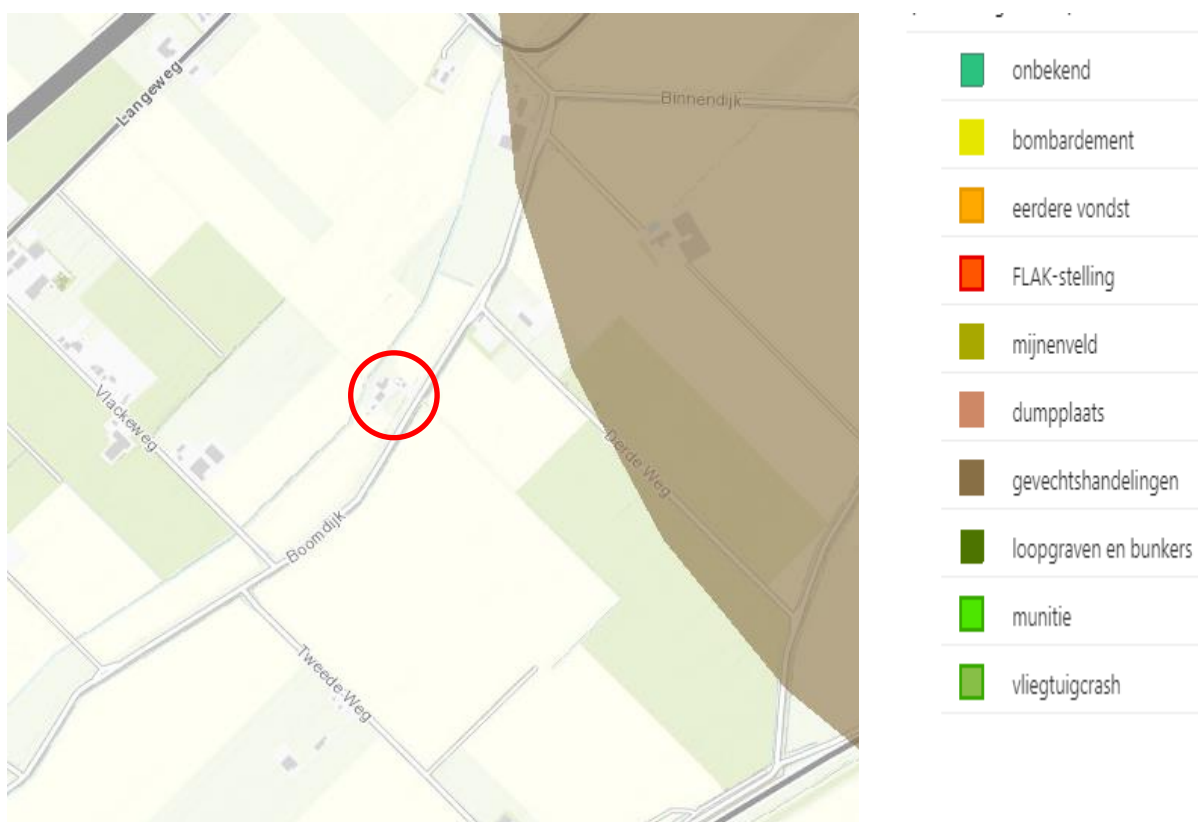
4.9 Niet gesprongen explosieven

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Zeeland is het noodzakelijk om de kans op aanwezigheid van niet gesprongen explosieven te beoordelen.

In de tweede wereldoorlog is er in de provincie Zeeland zwaar gevochten. Een klein percentage van gebruikte explosieven uit die periode is in aanraking met de grond niet afgegaan en achtergebleven in de bodem.

Bij het bewerken van de bodem loopt men het risico een niet gesprongen explosief, veelal nog voorzien van lading, te raken met alle gevolgen van dien.

In onderstaand figuur is een uitsnede weergegeven van de niet gesprongen explosieven kaart van de provincie Zeeland. Op de kaart zijn gebieden weergegeven waarvan bekend is dat er gevechtshandelingen hebben plaatsgevonden tot bekende bombardementen gebieden.



Figuur 4-4: uitsnede niet gesprongen explosievenkaart provincie Zeeland

Het plangebied is op bovenstaande kaart rood omcirkeld. In de nabijheid is een gebied waar gevechtshandelingen hebben plaatsgevonden gelegen.

De kans dat bij handelingen in de grond niet gesprongen explosieven worden aangetroffen kan beperkt worden ingeschaald. Bij gevechtshandelingen werden beperkt explosieven ingezet en het dichtstbijzijnde gebied met bekende bombardementen ligt meer dan 10 kilometer van het plangebied vandaan. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheids situatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen.

4.10.1 Relevante risicobronnen

In figuur 4-5 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart. Buiten het plangebied ligt een aantal risicovolle inrichtingen. Het gaat hier met name om propaantanks en andere kleine inrichtingen. Het plangebied ligt buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van deze inrichtingen. Het plangebied ligt in de nabijheid van de zeehaven en industrieterrein Sloe. Op dat terrein zijn een aantal inrichtingen aanwezig welke actief zijn op het gebied van opslag en bewerken van risicovolle stoffen. Tevens bevindt het plangebied zich op circa 7 kilometer van de kerncentrale Borsele. Er is voor de kerncentrale Borsele een Jodiumprofylaxezone ingesteld van 10 kilometer, binnen deze zone wordt aangeraden om preventief Jodiumprofylaxe tabletten in huis te halen welke ten tijden van een kernongeval ingenomen kunnen worden ter voorkoming van diverse soort kanker.



Figuur 4-5: Uitsnede risicokaart

4.10.2 Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan.

Doordat er planologisch gezien geen activiteiten plaats kunnen vinden waarbij de aanwezige populatie binnen het plangebied significant toeneemt, zal het groepsrisico daarom ook ongewijzigd blijven. Het hoveniersbedrijf zal in beperkte mate en op onregelmatige momenten cursisten ontvangen, tesamen met het bedrijf zal de populatie niet significant toenemen.

Het plangebied bevindt zich in de omgeving van een aantal risicobronnen, de meeste waarvan gelokaliseerd zijn binnen het Haven en industriegebied Sloe. Het plangebied is echter goed ontsloten en biedt diverse mogelijkheden om bij de dreiging van een eventueel incident of bij een daadwerkelijk incident te ontkomen.

Omdat het plangebied in de Jodiumprofylaxezone van de kerncentrale Borsele is gelegen is het raadzaam jodiumprofylaxe tabletten op voorraad te nemen, die ten tijden van een eventueel kernincident ingenomen kunnen worden.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. Middels de VNG-brochure kan omgekeerd ook vastgesteld worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse.

Een hoveniersbedrijf met minder dan 500 m² heeft in de VNG brochure milieucategorie 2 toegewezen gekregen. Dit wil zeggen dat een goede inpassing bereikt wordt als er fysiek minimaal 30 meter van het bestemmingsvlak met de hovenier tot de dichtstbijzijnde (burger) woning in acht genomen dient te worden. De woning met de kleinste afstand tot het bedrijf is de woning aan de boemdijk nummer 5. Tussen het bedrijf en de woning zal 30 meter afstand gehouden worden.

Met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering is in de planvorming rekening gehouden met de geldende normen zoals gesteld in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). Tussen het hoveniersbedrijf en de naastgelegen woning Boemdijk nummer 5 zal 30 meter fysieke afstand gehouden worden. De te verplaatsen woning maakt onderdeel van de inrichting en hoeft derhalve niet aan de 30 meter norm te voldoen.

4.12 Water

4.12.1 Beleid

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Middelburg is in handen van het Waterschap Scheldestromen.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De vormverandering van het bouwvlak en de bouwmogelijkheden die hiermee gecreëerd worden voor de loods dienen plaats te vinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap.

4.12.2 Beleidskundige situatie

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen consequenties voor waterkeringen..</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Binnen het plan zal nieuwe verharding opgericht worden in de vorm van gebouwen en bestrating. Daar staat echter tegenover dat er bestaande bebouwing gesaneerd gaat worden. Netto zal er geen toename plaats vinden van verhard oppervlak.</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Het sanitair afvalwater zal geloosd worden op de aanwezige riolering. De inrichting van het bedrijf zal dusdanig zijn dat het hemelwater van erf en dak niet kan verontreinigen en dus geloosd kan worden op oppervlaktewater. Dit is geen verandering ten opzichte van de huidige situatie.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen	<i>Er vind in het plangebied geen onttrekking van grondwater plaats. Er vind nette geen toename van verharding plaats. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor grondwater.</i>

van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Voor de ontwikkelingen in het plangebied zal rekening worden gehouden met de keuze van bouwmaterialen. Er zullen geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt worden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Het buitenterrein zal zodanig ingericht worden dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd kan raken. Terreinen die mogelijk verontreinigd hemelwater tot gevolg zullen hebben zullen overkapt worden. Hierbij wordt onder andere gedacht aan het afvalverzamelpunt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Om verdrinkingsgevaar te voorkomen zullen er geen vijvers e.d. aangelegd worden. Verder wordt stilstaand water zo veel mogelijk voorkomen ter voorkoming van ziekten en plagen.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelds dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Er vinden geen vergravingen plaats in het plangebied. Tevens vind er geen groot grondverzet plaats..</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Er bevindt zich geen natte natuur in het plangebied of nabij het plangebied.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er bevindt zich geen oppervlaktewater in het plangebied of nabij het plangebied.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Er zijn in de omgeving van het plangebied geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Er bevinden zich geen waterwegen in of nabij het plangebied. Aangaande het wegverkeer zie paragraaf 4.3.</i>



Figuur 4-6: uitsnede legger waterschap Scheldestromen

Ten aanzien van water dient bij de ontwikkelingen in het plangebied voorkomen te worden dat waterstromen verstoord raken, bij de planontwikkeling is hier rekening mee gehouden. Ten aanzien van de erfverharding zal rekening gehouden worden met het aspect water. Waar mogelijk zal hemelwater opgevangen worden en wordt de hemelwaterafvoer afgekoppeld van het riool. De situatie ten aanzien van water staat de ontwikkelingen in het plangebied derhalve niet in de weg.

5. Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Tevens wordt er een overeenkomst afgesloten in verband met de landschappelijke inpassing.

5.2 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en aanvullend in dit wijzigingsplan opgenomen.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan wordt het plan in het kader van vooroverleg aangeboden aan de vaste vooroverleg partners.

5.3 Ter visie legging

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 10 december 2020 gedurende zes weken, tot en met 20 januari 2021 na bekendmaking in de Middelburgse Bode en de Staatscourant van 9 december 2020 ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.



6. Juridische toelichting

Dit plan betreft een partiele herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Middelburg, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2009” ter plaatse van de Boomdijk 3.

6.1 Regels

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor een woonbestemming. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Middelburg.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied worden de bestemming wonen en tuin toegekend. Tevens wordt er een bouwvlak voorzien en een dubbelbestemming ‘geluidszone industrie’.

