

Middelburg

Vastgesteld
Bestemmingsplan

Binnendijk 10 en 12 Nieuw en St. Joosland

Middelburg

Plan:

Wijzigen agrarische bestemming tweede bedrijfswoning naar plattelandswoning Binnendijk 10 te Nieuw en St. Joosland



Datum: 10 september 2018

Planidn.: NL.IMRO.0687.BPBGMBINDIJK-VG01

Eigenaar en initiatiefnemer:
De heer Crucq
Binnendijk 10
4339 PK Nieuw en St. Joosland

Adviseur:
Butijn Bouw Advies
Kerkweg 29
4414 AA Waarde

Inhoud

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding 3
- 1.2 Opzet 3

2. Beleidskaders

- 2.1 Inleiding 4
- 2.2 Rijksbeleid 4
- 2.3 Provinciaal beleid 5
- 2.4 Regionaal en Gemeentelijk beleid 7

3. Inventarisatie en Analyse

- 3.1 Historie 9
- 3.2 Omschrijving initiatief 10

4. Sectorale aspecten

- 4.1 Algemeen 12
- 4.2 Archeologie 12
- 4.3 Bodemkwaliteit 13
- 4.4 Water 13
- 4.5 Ecologie 14
- 4.6 Geluid 15
- 4.7 Luchtkwaliteit 15
- 4.8 Relatie omliggende functies 18
- 4.9 Verkeer 18
- 4.10 Externe veiligheid 19
- 4.11 Vormvrije-mer 20

5. Juridische vormgeving

- 5.1 Planvorm 21
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen 21

6. Economische uitvoerbaarheid

22

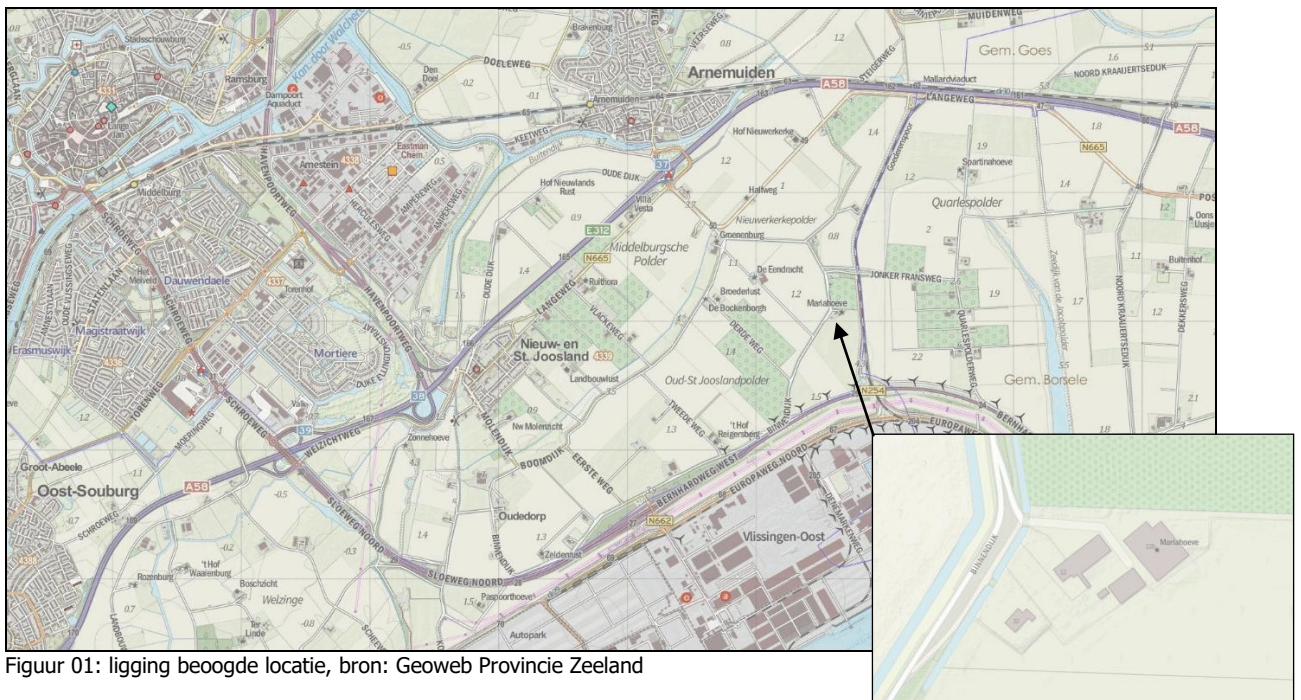
7. Maatschappelijke verantwoording

- 7.1 Ontwerp 23
- 7.2 Vaststelling 23

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het doel van de toelichting op het bestemmingsplan is inzicht geven in de (ruimtelijke) ontwikkelingen in verband met het initiatief van de heer Crucq tot het wijzigen van de agrarische bestemming van de tweede bedrijfswoning in een zogenaamde plattelandswoning, Binnendijk 10 te Nieuw en St. Joosland en de vormverandering van het agrarische bouwvlak.



Figuur 01: ligging beoogde locatie, bron: Geoweb Provincie Zeeland

Het beoogd initiatief voor wat betreft de wijziging van de tweede bedrijfswoning is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" om reden dat de betreffende woning een agrarische bestemming heeft zonder de specifieke aanduiding 'plattelandswoning'.

Medewerking aan beoogd initiatief is derhalve alleen mogelijk door middel van een nieuw bestemmingsplan hiervoor op te stellen of een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) hiervoor te verlenen.

Om reden dat de initiatiefnemer voornemens is de gronden te gaan verkopen en ook het agrarische bouwvlak van vorm veranderd, is er voor gekozen een nieuw (postzegel)bestemmingsplan hier voor op te stellen.

Onderhavig plan voorziet hierin.

1.2 Opzet

In deze toelichting wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

De opbouw van onderhavig plan is als volgt. Hoofdstuk 2 beschrijft de planologische toets m.b.t. het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van het project gegeven. In hoofdstuk 4 komen de sectorale aspecten aan de orde. Als laatste wordt in de hoofdstuk 5 t/m 7 ingegaan op respectievelijk de juridische vormgeving (bestemmingsregeling), de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke verantwoording.

HOOFDSTUK 2 Beleidskaders

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal kort worden ingegaan op rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid, met daaraan gekoppeld de toetsing en conclusies van het initiatief aan het beleid.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen, zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Barro).

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. De Rarro bevat tevens een uitwerking van het in het Barro gepubliceerde ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart, waarbij rond militaire radarposten voorwaarden worden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing. Bij de onderhavige ontwikkeling zijn, gelet op het beoogd gebruik en geringe toegestane bouwhoogte, geen nationale belangen gemoeid.

Wet Plattelandswoning:

Deze wet heeft specifiek betrekking op zogenaamde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. Het wetsvoorstel regelt dat deze woningen in mindere mate worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning. De juridische regeling geeft ook aan dat de planologische status bepalend is voor de bescherming van een plattelandswoning. Voorheen was het feitelijk gebruik bepalend.

Voor bedrijven die een Omgevingsvergunning Milieu hebben, is de regeling te vinden in de Wet Plattelandswoningen, die op 1 januari 2013 in werking is getreden. Op 1 maart 2014 is een aanpassing van het Activiteitenbesluit in werking getreden, die eenzelfde regeling geeft voor agrarische bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen.

In het bestemmingsplan blijft de bestemming van de woning agrarisch, maar krijgt een aanduiding als 'specifieke vorm van agrarisch: plattelandswoning'. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Conclusie:

Beoogde wijziging is niet in strijd met het rijksbeleid en voldoet aan de Wet Plattelandswoningen, zoals ook in het verdere van deze toelichting zal blijken.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, de komende jaren van kracht.

In het omgevingsbeleid is een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten opgenomen. In die nieuwe taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe verordening ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

Nota Ruimte voor verbetering

Halverwege de looptijd van het Omgevingsplan Zeeland was het nodig het plan te actualiseren en aan te vullen. Op 11 maart 2016 hebben Provinciale Staten daarom een herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en een eerste wijziging van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) vastgesteld. In de nota 'Ruimte voor verbetering' is de nodige informatie,

achtergronden en overzicht van de wijzigingen te vinden. Er zijn onder andere wijzigingen aangebracht in het beleid voor zonneparken, kustbebouwing, landbouw en bedrijventerreinen.

In de VRPZ wordt onder andere nader ingegaan op de vertaling van het woningbouwbeleid m.b.t. kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied. Dit betreft het gebied gelegen buiten de grenzen van bestaand bebouwd gebied. Tevens is er in de recente eerste wijziging onder andere een tekstwijziging doorgevoerd aangaande de duurzaamheidsladder.

Grens bestaand bebouwd gebied:

Voor iedere kern is een grens van het bestaand bebouwd gebied vastgesteld. Woningbouwplannen gelegen binnen deze grens worden beschouwd als inbreiding- of herstructureringsplannen. De grenzen worden door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld. Ook voor Nieuw en St Joosland zijn die grenzen vastgesteld. Beoogde locatie valt buiten voornoemde grenzen.

Woningbouw en herstructurering

De provinciale doelstelling is: Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

Realisatie van nieuwbouwwoningen dient in principe plaats te vinden binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied.

Indien toch plannen buiten de grenzen tot ontwikkeling worden gebracht zal via de 'duurzaamheidsladder' de noodzaak aangetoond moeten worden.

Duurzaamheidsladder

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro.

De ladder kent drie treden:

Trede 1: is er een regionale behoefte?

Trede 2: is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Trede 3: zoek een multimodaal ontsloten locatie voor de resterende regionale behoefte.

Om reden dat in onderhavig plan geen sprake is van een extra woning is de ladder duurzame verstedelijking niet aan de orde.

Cultuurhistorische kwaliteit

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is cultuurhistorie één van de omgevingskwaliteiten en van groot belang voor het duurzaam in stand houden van de identiteit en herkenbaarheid van de dagelijkse leefomgeving.

Om cultuurhistorie een belangrijke rol te laten spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen is het nodig voldoende informatie hierover te hebben. Hiervoor heeft de provincie een instrument ontwikkeld, namelijk de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) zet karakteristieke landschappelijke kenmerken letterlijk 'op de kaart'. Het bevordert de beleving van het landschap door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden.

De CHS biedt een geordend overzicht van de voornaamste, nog aanwezige, (inter)nationale, regionale en bovenlokale cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zeeland. Hiervoor zijn (steden)bouwkundige, archeologische en historisch geografische elementen en structuren op een eenduidige wijze gewaardeerd en in kaart gebracht. De kaart is te raadplegen via de website van de provincie.

Voor de naastgelegen boerderij, Binnendijk 12, is de volgende beschrijving opgenomen:

Rechthoekige boerderij met een woning en schuur van rond 1920 en daarnaast een moderne schuur. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een gazon met een hondenhek en daarvoor een moestuin. Het erf wordt afgescheiden door een van de dijk aflopende oprit met aan weerszijden betonnen erfpaaltjes en een sloot. Voor de woning staan enige bomen. De woning met mansardekap heeft gemoderniseerde (kunststof) vensters. De schuur is authentieker en heeft een zadeldak met rode pannen en een gevel van baksteen die onder de dakgoot deels vernieuwd is. In de gevel zitten drie wagendeuren en een mendeur van de dwarsdeel, alle zwart geverfd. Achter de boerderij ligt een landfront: een verdedigingsdijkje met daarop betonnen elementen. Voor de oorlog moet dit een buitendijk zijn geweest. De boerderij zelf ligt onderaan een bocht in de polderdijk met rondom bouwland en aan de achterzijde zicht op de contouren van industriegebied Vlissingen-Oost.

Voor wat betreft het aspect Archeologie wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

Toetsing:

De planlocatie is gesitueerd buiten de grenzen van het bestaand bebouwd gebied.

De planlocatie is gelegen naast het agrarische bedrijf. Voor de toetsing ten opzichte van de omliggende bedrijven wordt verwezen naar par. 4.8.

In de directe omgeving van de planlocatie is alleen de naastgelegen boerderij als cultuurhistorisch waardevol object aanwezig. Om reden dat er aan de bestaande woning, Binnendijk 10, op zichzelf geen wijzigingen doorgevoerd worden heeft de planwijziging geen consequenties voor de cultuurhistorische waarde van Binnendijk 12.

In de Verordening Ruimte zijn verder geen zaken opgenomen van direct belang voor beoogde planlocatie.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief niet in strijd is met het provinciaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

Door de gemeente zijn er in de loop van de tijd verschillende beleidsstukken en programma's vastgesteld, zoals:

- Walcherse woningmarktafspraken, Planningslijst woningbouw en Planningslijst zorgwoningen;
- Woonvisie Middelburg;
- Kwaliteitsatlas Middelburg;
- Bestemmingsplannen.

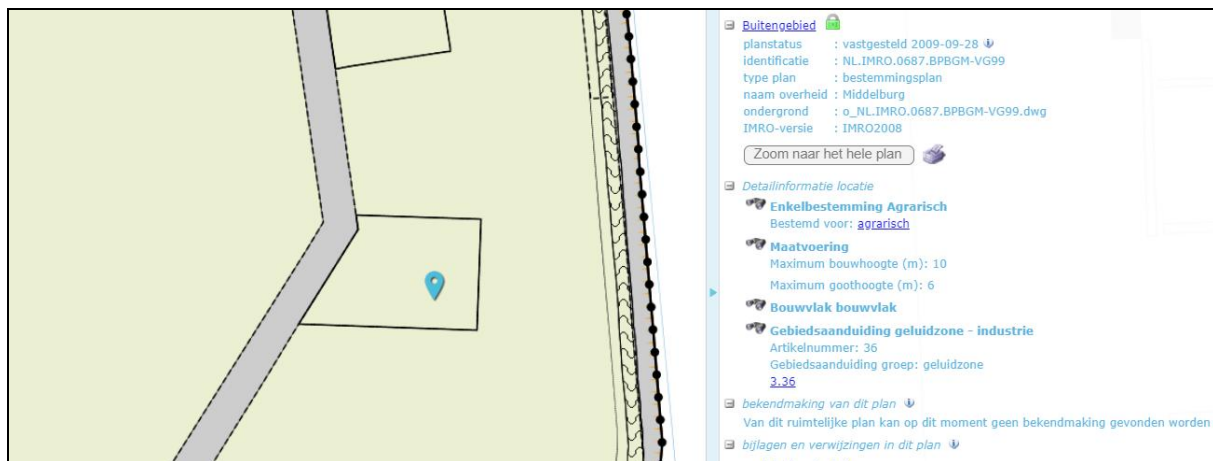
Om reden dat het aantal woningen niet wijzigt wordt alleen nader ingegaan op het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan:

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied".

De gronden waarop de beoogde plattelandwoning is gesitueerd heeft de enkelbestemming "Agrarisch" tevens is er een gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie" van toepassing. Voor de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak geldt een maximaal toelaatbare bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter.

Hieronder is een fragment van de verbeelding van het voornoemd bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 02: Fragment bestemmingsplanverbeelding "Buitengebied", bron: ruimtelijke plannen.nl

Artikel 3 van de voorschriften van het geldend bestemmingsplan is van toepassing voor de gronden met de bestemming Agrarisch.

Voor betreffende planlocatie is geen bouwmogelijkheid voor een (burger)woning opgenomen maar mogen er alleen gebouwen gerealiseerd worden ten dienste van het agrarisch bedrijf. Dat geldt ook voor de bestaande 2^{de} bedrijfswoning. De wijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning past derhalve niet binnen het vigerend bestemmingsplan.

Voor het vergroten van een agrarisch bouwvlak is in het bestemmingsplan een wijzigingbevoegdheid opgenomen. Echter voor het wijzigen van de vorm van het agrarisch bouwvlak is in het bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zie voor de noodzakelijkheid van deze vormverandering paragraaf 3.2.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met het onderhavige bestemmingsplan afgeweken kan worden van het geldende bestemmingsplan waardoor de mogelijkheid gerealiseerd wordt voor de uitvoering van het beoogd initiatief.

HOOFDSTUK 3 Inventarisatie en Analyse

3.1 Historie

De planlocatie bestaat uit een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen.

De tweede bedrijfswoning is gebouwd in 1996, vader Crucq is in deze nieuwe woning gaan wonen en zoon Crucq in de oude boerderij.

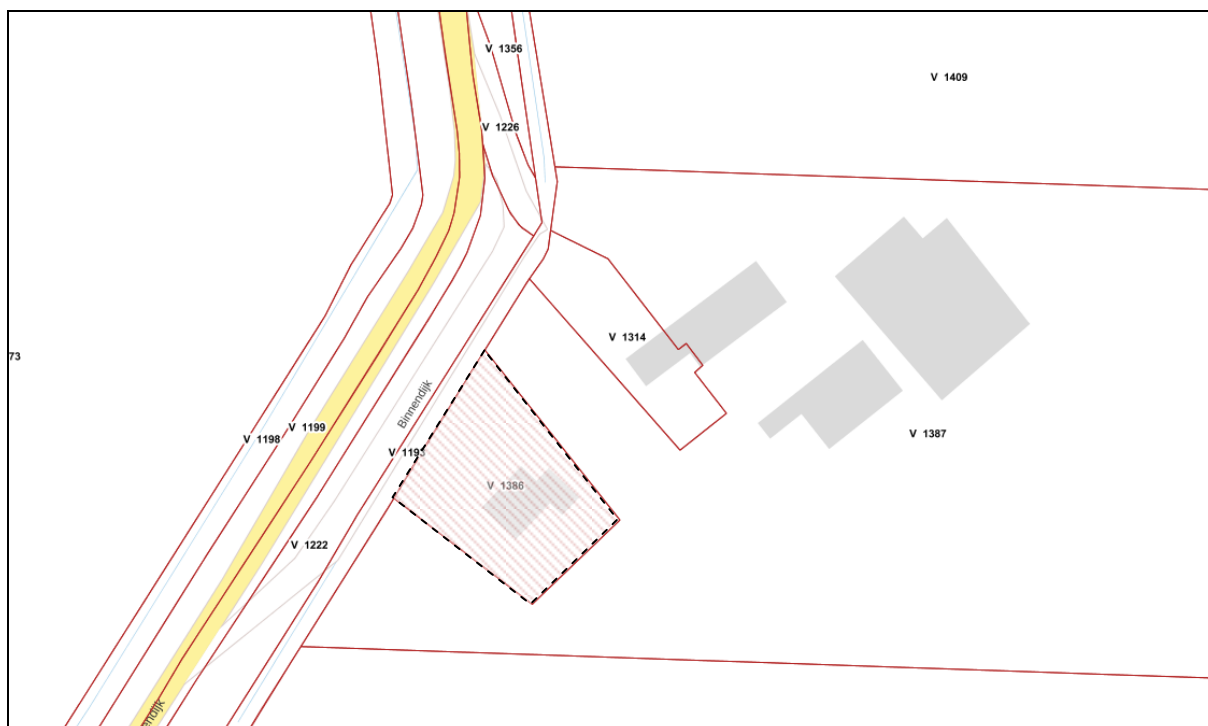
Vorig jaar is vader Crucq verhuisd naar een bejaardenwoning in Lewedorp en is de woning leeg komen te staan. De noodzaak van een tweede bedrijfswoning is gelet op de huidige bedrijfsvoering ook niet meer noodzakelijk.

Het huidige bedrijf bestaat met name uit het houden van schapen.



Figuur 03: luchtfoto, bron: Geoweb Provincie Zeeland





Figuur 04: situatie met kadastrale percelen (gearceerd vlak: perceel van de betreffende woning), bron: Geoweb Provincie Zeeland

3.2. Omschrijving initiatief

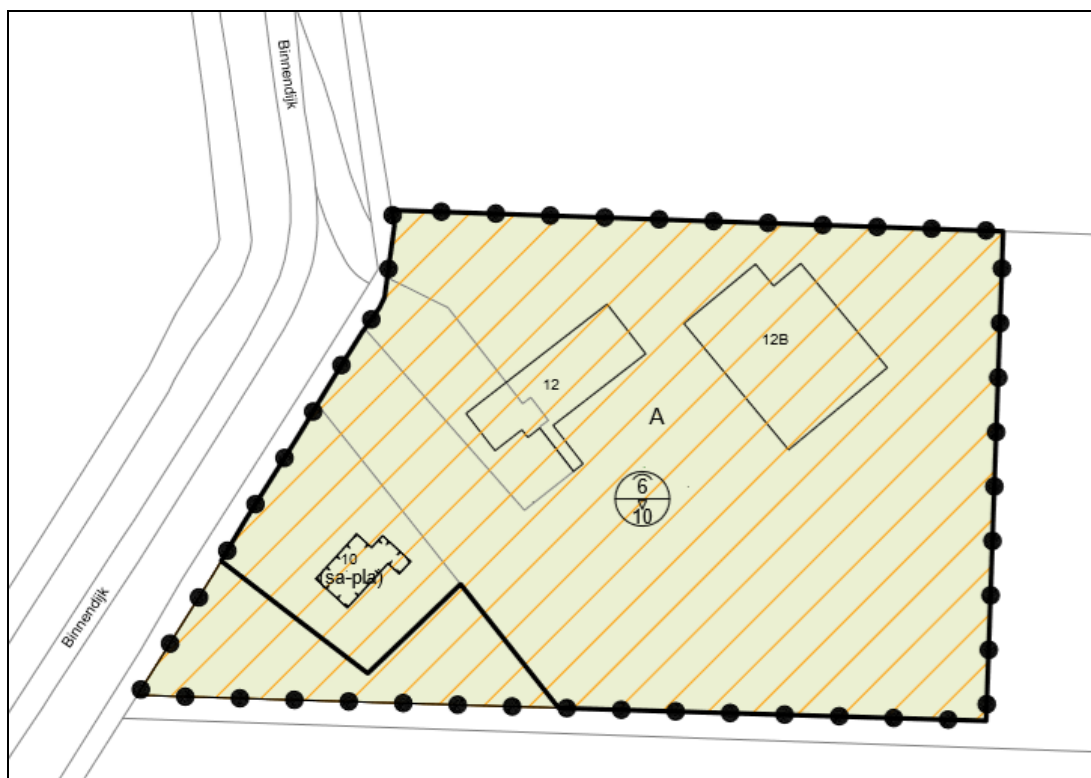
Initiatiefnemer wenst de tweede bedrijfswoning te wijzigen naar een plattelandswoning zodat deze verkocht kan worden aan derden.

Zoals reeds vermeld biedt het huidige bestemmingsplan geen mogelijkheid om de betreffende woning als plattelandswoning in gebruik te nemen.

Tevens is het wenselijk dat het bouwvlak van vorm veranderd. Ten zuid-westen van de tweede bedrijfswoning zijn twee driehoekvormige delen van het perceel gelegen die binnen het huidige bouwvlak liggen. Het is bij de wijziging van de bestemming van de tweede bedrijfswoning niet wenselijk dat deze delen nog binnen het bouwvlak blijven. Om die reden is een vormverandering van het bouwvlak gewenst. De oppervlakte van voornoemde driehoekvormige delen zijn aan de achterzijde van het bouwvlak toegevoegd. Hierdoor komt het kavel van de voorgestelde plattelandswoning aan de rechter- en achterzijde vrij te liggen van het agrarische bouwvlak. En levert deze wijziging een gunstiger effect op voor zowel het gebruik van het bedrijf als de plattelandswoning.

Om reden dat de wijziging van het bouwvlak op zich naar achter plaats vindt en verder geen nadelige consequenties oplevert voor omliggende functies wordt verder in deze toelichting alleen nader ingegaan op de wijziging van de tweede bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

In figuur 05 is de vorm van het gewijzigde bouwvlak weergegeven op de bestemmingsplan verbeelding.



Figuur 05: fragment toekomstige bestemmingsplanverbeelding, bron: (Bragis)

HOOFDSTUK 4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen:

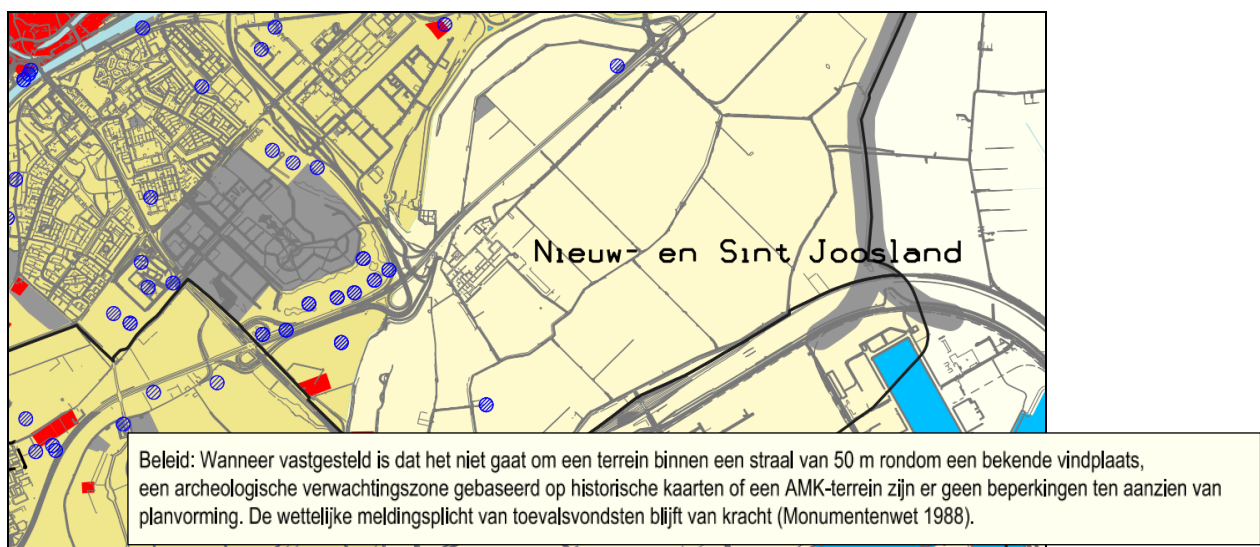
Gelet op het feit dat er gekozen is om de bestemming van onderhavige bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning, mag de toetsing aan de aspecten geluid en geur achterwege blijven. Een plattelandswoning hoeft namelijk niet beschermd te worden tegen de milieubelasting van het bedrijf waarvan het voorheen een onderdeel van vormde. Dit geldt echter niet voor het aspect fijn stof. In deze toelichting op het bestemmingsplan zal hierop dan ook nader ingegaan worden. Zodat voldoende duidelijkheid verkregen wordt over de vraag of in de voormalige bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat, nu en in de toekomst. Tevens zullen diverse andere aspecten aan de orde komen in dit hoofdstuk.

4.2 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch beleid vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden, wordt naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en het beleid een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor de inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen van archeologisch onderzoek als zijnde een vast onderdeel van de planvoorbereiding. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed, en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

De ondergrond van het gemeentelijk grondgebied bestaat uit verschillende geologische lagen met elk een specifieke archeologische verwachting voor een bepaalde periode uit de geschiedenis. Binnen de vier verschillende lagen worden zones onderscheiden die elk een eigen archeologische verwachting kennen, gebaseerd op bekende archeologische gegevens en de ontstaans- en bewoningsgeschiedenis van de gemeente. Daarnaast zijn uit de bekende archeologische gegevens een aantal locaties aangewezen waar zich een archeologische vindplaats bevindt.

Op grond van de onderstaande beleidsadvieskaart 2016-2022 kan geconcludeerd worden dat voor het plangebied een lage tot zeer lage trefkans geldt.



Figuur 06, fragment beleidsadvieskaart archeologie 2016-2022

Ondanks de zeer lage trefkans kan het toch voorkomen dat bij graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten te voorschijn komen. In dat geval geldt de wettelijke meldingsplicht voor archeologie. In Zeeland is het meldpunt archeologie ondergebracht bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.

Conclusie:

Gelet op het feit dat er geen bodemverstorende werkzaamheden plaats zullen vinden maar dat alleen de bestemming wijzigt, kan geconcludeerd worden dat het planinitiatief geen belemmering vormt voor de archeologische waarden in de bodem.

4.3 Bodemkwaliteit

Het beleid van de overheid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch onderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren). Voor het bouwen van een woning of een andere vergelijkbare bestemming is ten minste een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

De betreffende huidige tweede bedrijfswoning is in 1996 gebouwd. Voor die tijd werd de grond gebruikt als landbouwgrond. Op basis van de boomgaardenkaart blijkt dat er op de locatie waar de betreffende woning staat in het verleden geen boomgaard heeft gestaan, wel op de gronden achter de woning (boomgaard in 1936).

Conclusie:

Gelet op de historische gegevens en het feit dat er geen bodemingrepen plaats vinden en het hier alleen een wijziging van de bestemming betreft kan gesteld worden dat er geen belemmering is voor het woon- en leefklimaat.

4.4 Water

Waterhuishouding

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Op basis van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 10 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Grootte van het plan:

Er vindt voor onderhavig planinitiatief geen wijziging in de verharding plaats. Het betreft alleen een wijziging in gebruik van een tweede bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Dit houdt in dat er geen compensatie aan waterberging noodzakelijk is.

Waterkeringen:

In de nabijheid van het plangebied zijn geen primaire waterkeringen aanwezig.

Wegen:

De locatie is gelegen in het buitengebied aan een weg die eigendom is van het waterschap.

Waterbeheer:

De provincie Zeeland streeft samen met het waterschap naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

Waterkansenkaart

De planlocatie is gelegen op matig zettinggevoelige gronden en het schor-zware-bodemtype biedt geringe tot geen infiltratiemogelijkheden. Overigens zijn er in dit gebied geen grondwaterproblemen bekend en is het ook niet gelegen in een kwetsbaar of beschermingsgebied.

Oppervlaktewater

De hemelwaterriolering van de schone oppervlakken (daken) zijn gescheiden aangelegd ten opzichte van de vuilwaterriolering. De bestaande hemelwaterriolering loost op de sloot die grenst aan de voorste perceelsgrens en blijft ongewijzigd.

Riolering

De vuilwaterafvoer van de woning zijn gescheiden aangelegd en lozen op een bestaande septic tank van 10m³. Ook dit blijft ongewijzigd.

Waterkwaliteit

Realisering van betreffend plan geeft geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Conclusie:

Realisering van het initiatief geeft geen consequenties voor de waterhuishouding in de (directe) omgeving van de planlocatie.

4.5 Ecologie

Beleidskader natuurwaarden

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling getoetst op eventuele effecten op natuurwaarden. Het betreffend plangebied wijzigt niet wat de flora en fauna betreft. Ook dienen er geen bomen of bosschages gekapt te worden om het planinitiatief, de wijziging van het gebruik van de tweede bedrijfswoning als plattelandswoning, uit te kunnen voeren.

Zorgvuldig handelen

Binnen het plangebied zijn een aantal dieren- en plantensoorten aanwezig die vallen onder de vrijstellingsregeling. Tevens kan het zijn dat er beschermde soorten aanwezig zijn die vallen onder de zogenaamde algemene soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bastaardkikker, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad. Voor deze soorten is in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen geen aanvraag voor ontheffing meer nodig.

Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande wijziging van het gebruik niet in gevaar gebracht.

De effecten op deze soorten zullen geen gevolgen hebben voor de instandhouding van de soort.

Voor broedvogels welke voorkomen binnen het plangebied dient rekening gehouden te worden met een aantal eisen in het kader van de Wet natuurbescherming voorafgaand of tijdens uitvoering van werkzaamheden. Het is raadzaam om tijdens het broedseizoen (15 maart - 15 juli) geen sloop- of graafactiviteiten te ondernemen.

Conclusie

Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig, onder voorwaarde dat bij het uitvoeren van eventuele werkzaamheden zal worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de voornoemde wet.

4.6 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd.

Uitgezonderd op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De wegen in en om het plangebied vallen niet binnen deze 30 km zone.

Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat er in dit geval ten aanzien van de reeds bestaande woning geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd.

Tevens dient opgemerkt te worden dat een plattelandswoning geen geluidsgevoelig object is in het kader van de Wabo en het Activiteitenbesluit.

Industrielawaai

De planlocatie is gelegen binnen de 'Geluidszone-Industrie'. In de regels (artikel 36.1) van het bestemmingsplan is hierover opgenomen dat nieuwe geluidsgevoelige objecten niet zijn toegestaan. Onderhavige woning betreft een bestaand geluidgevoelig object en wijzigt wat dat betreft niet.

Spoorweglawaaï

De beoogde locatie is gelegen op een afstand van 235 meter van de goederenspoorlijn.

In onderhavig geval is geen sprake van het uitbreiden van het aantal geluidgevoelige objecten. Het plan voldoet derhalve aan de Wet geluidhinder (Wgh) en Besluit geluidhinder (Bgh). De geluidsimmissie LRL hoeft niet te worden berekend, gecumuleerd en beoordeeld.

Conclusie:

Gelet op het feit dat het planinitiatief geen vermeerdering van het aantal geluidgevoelige objecten betreft vormen wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai geen belemmering voor het planinitiatief.

4.7 Luchtkwaliteit

Voor ruimtelijke projecten geldt het principe van een goede ruimtelijke ordening. Derhalve dient onder andere ook rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen.

De kern van titel 5.2 Wm bestaat uit luchtkwaliteitsnormen, gebaseerd op de Europese richtlijn. Verder bevat titel 5.2 van de Wm basisverplichtingen door Europese richtlijnen, namelijk: het beoordelen van luchtkwaliteit, rapportage en maatregelen. De maatregelen worden in Nederland vooral in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgelegd.

Regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit

Fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2.

Artikel 5.16 lid 1 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

En langs snelwegen en provinciale wegen kan het Besluit gevoelige bestemmingen relevant zijn. Want er gelden speciale regels binnen 300 respectievelijk 50 meter langs deze wegen. Met als doel om gevoelige groepen te beschermen tegen luchtvervuiling boven de grenswaarden.

Niet alle projecten en besluiten hoeft het bestuursorgaan te toetsen aan de luchtkwaliteitsregels uit de Wet milieubeheer. Dit is alleen verplicht bij de bevoegdheden, die staan opgesomd in artikel 5.16 lid 2 van de Wm.

De grenswaarden van de belangrijkste stoffen zijn hieronder weergegeven:

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

'Niet in betekenende mate' (NIBM)

Wanneer draagt een project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging?

Het Besluit NIBM geeft de volgende voorwaarde:

Het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is IBM als de toename voor één of beide stoffen hoger is.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

Bij de NIBM toets wordt de toename van de luchtverontreiniging afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

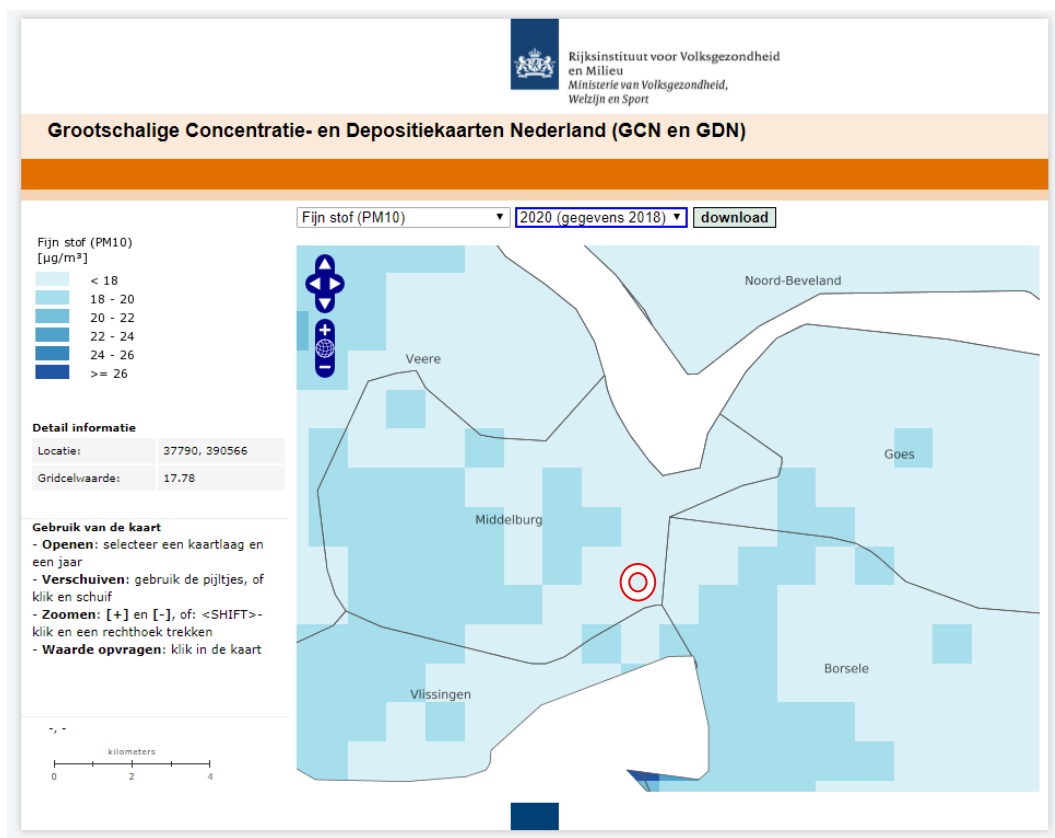
Het plan bestaat uit het wijzigen van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Dit leidt niet tot een vermeerdering van de verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie. Derhalve draagt dit project niet in betekenden mate bij aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondconcentratie

De achtergrondconcentratie op een bepaalde locatie is o.a. te vinden in de digitale kaarten van het RIVM. Voor fijn stof zijn diverse kaarten beschikbaar. Het RIVM stelt ook kaarten beschikbaar met prognoses voor de komende jaren (tot en met 2030). Door op de kaart in te zoomen kan op groot detailniveau de concentratie worden afgelezen.

De achtergrondconcentratie is de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 kilometer bij 1 kilometer. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar opgeteld.

Ter indicatie is voor de planlocatie nagegaan wat de achtergrondconcentratie aan stikstofdioxide en fijn stof is. Figuur 06 betreft een uitsnede van de door het RIVM gepubliceerde Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland, waarbij de achtergrondconcentratie fijn stof ter plaatse van de onderzoekslocatie is weergegeven in de rode cirkel. Tevens is de waarde voor zowel fijnstof (PM_{2,5}) als stikstofdioxide op dezelfde wijze bepaald.



Figuur 07: Fragment Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland mbt fijnstof (PM10), bron: geodata.rivm.nl/gcn

De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie is $15,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$

De achtergrondconcentratie fijnstof (PM10) ter plaatse van de planlocatie is $17,78 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

De achtergrondconcentratie fijnstof (PM2,5) ter plaatse van de planlocatie is $10,31 \mu\text{g}/\text{m}^3$

De concentraties blijven alle drie ruimschoots onder de toegestane normen van respectievelijk 40, 40 en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ op grond van de Wet milieubeheer. Deze achtergrondconcentratie is gebaseerd op vergunninggegevens, om bronnen op enkel postadressen te voorkomen. Landbouwstallen zitten wel in de achtergrondconcentratie verwerkt, maar zijn uitgevlakt over 1 bij 1 kilometer.

Gelet op de lage achtergrondconcentratie en de afstand van de schuren ten opzichte van de betreffende woning en de afstand (620 meter) tot de N254 kan verder uitvoerig luchtkwaliteitonderzoek achterwege blijven.

Conclusie

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Het initiatief voldoet derhalve uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Relatie omliggende functies

De beoogde locatie is getoetst aan de VNG-handreiking "bedrijven en milieuzonering" 2009. In deze handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen een 'gemengd gebied' en een 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van een gemengd gebied mag er een richtafstandstep minder aangehouden worden.

Agrarische bedrijven

Binnen een straal van 100 meter zijn er geen agrarische bouwvlakken gelegen anders dan het agrarische bouwvlak van Binnendijk 12 waar Binnendijk 10 als 2^e bedrijfswoning deel van uit maakt. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op ca. 180 m.

Stankzone

De planlocatie bevindt zich niet binnen/in de buurt van een stankzone rondom een agrarisch bedrijf waar dieren worden gehouden of waar een mestopslagbassin is gevestigd. Ook bevindt de planlocatie zich niet binnen een stankzone die geldt voor een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Spuitzone

In de nabijheid (< 50 meter) van de planlocatie bevinden zich geen boomgaarden. Er zijn derhalve geen belemmeringen in verband met een daarvoor geldende spuitzone.

Conclusie:

Gelet op de aanwezige afstanden en de huidige inrichting van het gebied rondom de planlocatie zijn er geen nadelige invloeden te verwachten die belemmerend kunnen werken voor de bedrijfsvoering van bedrijven en/of de volksgezondheid van de bewoners nadelig beïnvloeden.

4.9 Verkeer

Bestaand/Nieuw:

Het plangebied wordt reeds in de bestaande situatie ontsloten door een oprit die aansluit op de Binnendijk. Dit wijzigt niet.

Parkeren

Het parkeren van de auto's zal geheel geschieden op eigen terrein waar voldoende ruimte voor aanwezig is.

Conclusie

Het uitvoeren van beoogd initiatief geeft geen nadelige gevolgen voor de bestaande verkeerssituatie.

4.10 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is er op gericht om de risico's voor (groepen) mensen zo beperkt mogelijk te houden. Door middel van het vergunningenspoor in het kader van de Wet milieubeheer, enerzijds, wordt gestreefd naar het redelijkerwijs zoveel mogelijk beperken van de risico's op grond van het ALARA-principe (As Low As Reasonably Achievable). In het bestemmingsplan of in het kader van een afwijking van het bestemmingsplan, worden anderzijds de risico's beperkt door het zorgen voor voldoende afstand tussen inrichtingen of transportmodaliteiten en gebouwen waarin mensen verblijven.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop onderhavig bestemmingsplan betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de inrichting of langs wegen of de vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10⁻⁵ per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10⁻⁶ per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen (transportmodaliteiten) risicorelevant als er binnen hun gehele invloedsgebied een ontwikkeling plaats vindt. De mate waarin er vervolgens aandacht aan moet worden besteed is opgenomen in artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Indien binnen het invloedsgebied nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit het groepsrisico te worden verantwoord. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook het maximale invloedsgebied dat wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd.

Het maximale invloedsgebied van de toxische stoffen kan namelijk enkele kilometers ver reiken, dit is vele malen verder dan het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3). Voor de berekening van het groepsrisico wordt het invloedsgebied van de maatgevende stof gehanteerd, omdat het risico van de overige stoffen geen significante bijdrage levert aan het groepsrisico omdat deze veel minder vervoerd worden. Het invloedsgebied van deze stoffen moet echter wel worden beschouwd in het kader van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Kerncentrale Borsele:

De planlocatie is op een afstand van circa 6 km gelegen vanaf de kerncentrale Borsele.

Dit houdt in dat de planlocatie gelegen is in de Jodiumprofylaxe-zone (tot 10 kilometer). Bewoners in dit gebied krijgen jodiumtabletten. Hiermee probeert men gevolgen voor de gezondheid te beperken.

Toetsing:

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Nieuw en St. Joosland. Het aantal personen zal binnen het beoogd gebied niet toenemen. Het beoogd object valt zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie onder de categorie kwetsbaar object.

De planlocatie is gelegen in de zone "Jodiumprofylaxe-zone" van de kerncentrale Borssele.

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 235 meter van de goederenspoorlijn (235 m.) en op een afstand van 620 meter van de N254 (Sloeweg Noord/Berhardweg West).

De N254 is aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Over deze weg worden brandbare vloeistoffen (diesel en benzine) en LPG vervoerd. Het plan is niet gelegen binnen het invloedsgebied van GF3 stoffen, de maatgevende stof over deze weg.

De planlocatie ligt, met betrekking tot de GR, buiten het voornoemde invloedsgebied. Om die reden hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden.

Voor een ongeval met een brandbare vloeistof wordt in het Besluit externe veiligheid transportroutes voor aangewezen transportroutes een plasbrandaandachtsgebied genoemd. De N254 is echter door de wetgever niet aangewezen als een plasbrandaandachtsgebied. Om die reden hoeft hiermee geen rekening gehouden te worden.

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat de planlocatie niet gelegen is binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} /jr) van een inrichting.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn verder geen risicobronnen gelegen waarmee rekening gehouden zou moeten worden of die een groepsrisico op kunnen leveren. Ook ligt de beoogde ontwikkeling niet binnen een invloedsgebied van een leiding.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorgestane initiatief.

4.11 Vormvrije-mer

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is indien (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2);

- de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning en overschrijdt de drempelwaarden niet. Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt overigens ook uit de voorgaande paragrafen.

Conclusie:

Voor onderhavig bestemmingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving

5.1 Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit betekent dat de gronden in dit plan nauw omschreven bebouwing- en gebruiksmogelijkheden zijn toegekend. Alle nieuwe ruimtelijke plannen moeten op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) digitaal worden vervaardigd.

Het voorliggende bestemmingsplan is geheel op de nieuwe eisen toegespitst.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

De regels zijn opgebouwd uit de Inleidende regels (hoofdstuk 1), de Bestemmingsregels (hoofdstuk 2), de Algemene regels (hoofdstuk 3) en de Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Hoofdstuk 1

De Inleidende regels zijn onderverdeeld in twee artikelen: Begripsbepalingen en Wijze van meten. In artikel 1, Begripsbepalingen, worden de begrippen gedefinieerd en in artikel 2, Wijze van meten, wordt aangegeven hoe de verschillende maten gemeten moeten worden zoals de hoogte, het peil etc.

Als begripsbepaling voor de plattelandswoning is het volgende opgenomen:

plattelandswoning: Een van oorsprong agrarische bedrijfswoning die structureel bewoond wordt door personen die geen (bedrijfstechnische) relatie hebben met het agrarisch bedrijf dat ter plaatse nog wordt uitgeoefend.

Hoofdstuk 2

De Bestemmingsregels zijn onderverdeeld in twee artikelen: Agrarisch (inclusief de specifieke aanduiding 'plattelandswoning') en Waarde-Archeologie.

Agrarisch met specifieke aanduiding 'plattelandswoning'

Deze specifieke aanduiding geldt voor de voormalige tweede bedrijfswoning. Als begrenzing hiervan zijn de contouren van de bestaande woning aangehouden.

Hoofdstuk 3

De Algemene regels zijn onderverdeeld in de artikelen: Anti-dubbeltelregel, Algemene bouwregels, Algemene gebruiksregels, Algemene afwijkingsregels, Algemene wijzigingsregels en Algemene procedureregels.

Zoals de aanduiding 'algemeen' al aangeeft zijn deze regels niet specifiek voor één bestemming van toepassing maar voor meerdere van de drie voornoemde bestemmingen

Hoofdstuk 4

De Overgangs- en slotregels bestaan uit 2 artikelen te weten: Overgangsrecht en de Slotregel. De slotregel geeft aan onder welke naam de regels van het bestemmingsplan worden aangehaald. Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Binnendijk 10 en 12 Nieuw en St. Joosland".

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Alle voorbereiding- en uitvoeringskosten worden door initiatiefnemer gefinancierd. Planschade wordt als nihil ingeschat. Zowel initiatiefnemer als de gemeente zijn van mening dat dit aspect de economische uitvoerbaarheid niet aantast. Door de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst ondertekend.

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke toetsing en overleg

7.1 Ontwerp

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het bestemmingsplan 'Binnendijk 12 Nieuw en St. Joosland' van 24 mei 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Vaststelling

Op 10 september 2018 heeft de gemeenteraad het onderhavig bestemmingsplan vastgesteld.