

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

GEMEENTE MIDDELBURG

Ontwerp bestemmingsplan

‘Singelweg 26 te Middelburg’

Vastgesteld door de raad van de gemeente Middelburg
bij besluit van

, voorzitter

, griffier



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737

Breda Ceresstraat 15e
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuisen.eu

gemeente
titel
imro-nummer
projectnummer
status
datum

Ontwerp
Vastgesteld

Middelburg
Bestemmingsplan 'Singelweg 26 te Middelburg'
NL.IMRO.0687.BPBGMSGLWEG26-ON01
MB4035
Ontwerp
06-05-2020

06-05-2020
...



TOELICHTING

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer toelichting	6
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING EN VISIE	7
2.1	Beschrijving huidige situatie plangebied	7
2.2	Beschrijving toekomstige situatie plangebied	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening	11
3.1.4	Conclusie	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Omgevingsplan Zeeland 2018	12
3.2.2	Verordening ruimte	13
3.2.3	Conclusie	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Kwaliteitsatlas Middelburg	16
3.3.2	Nota Ruimtelijke kwaliteit	16
3.3.3	Bestemmingsplan Buitengebied	17
3.3.4	Conclusie	18
HOOFDSTUK 4	SECTORALE ASPECTEN	19
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	19
4.1.1	Wettelijk kader	19
4.1.2	Onderzoek	19
4.1.3	Conclusie	21
4.2	Geluid	21
4.2.1	Wettelijk kader	21
4.2.2	Onderzoek	21
4.2.3	Conclusie	22
4.3	Bodem	22
4.3.1	Wettelijk kader	22
4.3.2	Onderzoek	22
4.3.3	Conclusie	23
4.4	Externe veiligheid	23
4.4.1	Wettelijk kader	23
4.4.2	Onderzoek	25
4.4.3	Conclusie	25
4.5	Bedrijven en milieuzonering	25
4.5.1	Wettelijk kader	25
4.5.2	Onderzoek	26
4.5.3	Conclusie	27
4.6	Luchtkwaliteit	28
4.6.1	Wettelijk kader	28
4.6.2	Onderzoek	28

4.6.3	Conclusie	30
4.7	Archeologie	30
4.7.1	Wettelijk kader	30
4.7.2	Onderzoek	31
4.7.3	Conclusie	31
4.8	Cultuurhistorie	31
4.8.1	Wettelijk kader	31
4.8.2	Onderzoek	31
4.8.3	Conclusie	32
4.9	Water	32
4.9.1	Wettelijk kader	32
4.9.2	Onderzoek	32
4.10	Flora en fauna	35
4.10.1	Wettelijk kader	35
4.10.2	Onderzoek	36
4.10.3	Conclusie	38
4.11	Verkeer en parkeren	38
4.11.1	Toetsingskader	38
4.11.2	Onderzoek	38
4.11.3	Conclusie	39
4.12	Niet-gesprongen explosieven	39
4.12.1	Onderzoek en conclusie	39
4.13	Kabels en leidingen	39
4.13.1	Onderzoek en conclusie	39
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	41
5.1	Economische uitvoerbaarheid	41
5.1.1	Beoordeling	41
5.1.2	Conclusie	41
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANOPZET	43
6.1	Plansystematiek	43
6.2	Bestemmingen	43
BIJLAGEN:		
1.	Vormvrije m.e.r.;	
2.	Akoestisch onderzoek;	
3.	Verkennd bodem- en asbestonderzoek;	
4.	Quick scan flora en fauna;	
4a.	Nader onderzoek flora en fauna;	
5.	Wateradvies.	



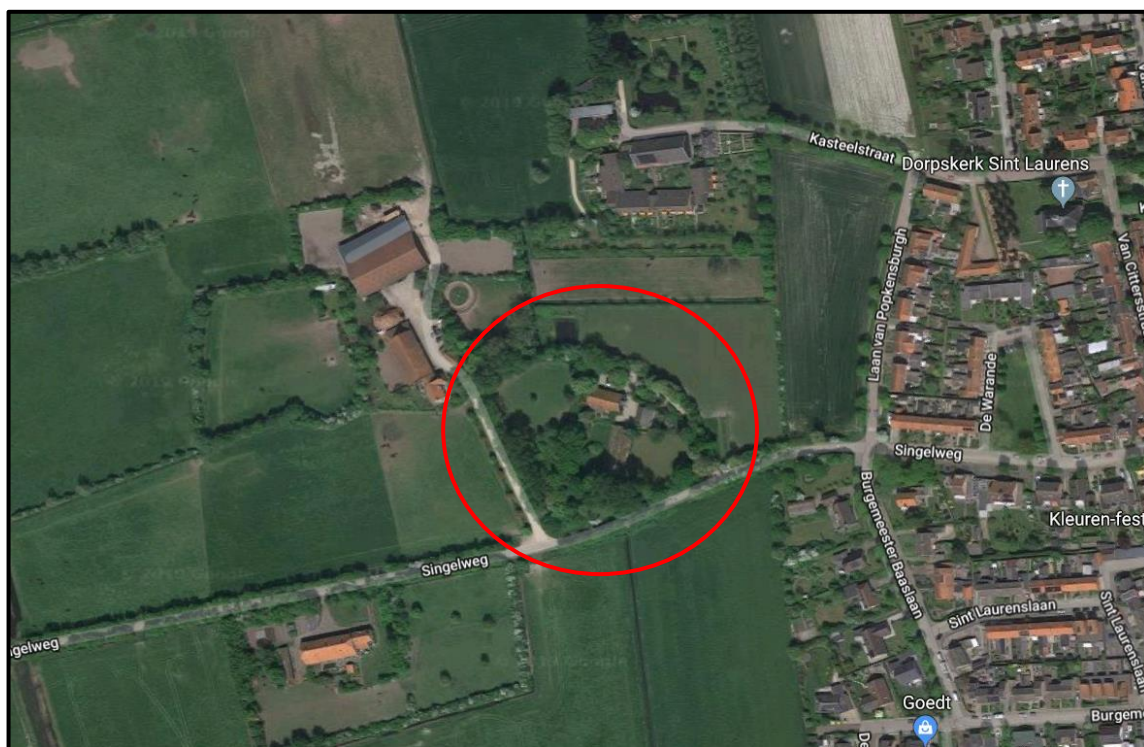
Figuur 1 Indicatieve ligging plangebied, rode cirkel topografische kaart

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Singelweg 26 te Middelburg is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Op het perceel zijn thans twee bedrijfswoningen en een loods van forse omvang aanwezig. Beoogd wordt één van de twee bedrijfswoningen samen met de overtollige agrarische bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning met bijgebouwen te realiseren. De andere bestaande bedrijfswoning zal worden omgezet in een burgerwoning. De agrarische functie van het perceel komt hiermee te vervallen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de ontwikkeling ingenomen. Het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling.



Figuur 2 rode cirkel betreft het plangebied op de luchtfoto

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Middelburg (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2009). De gronden in het plangebied kennen de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Daarbij is er een bouwvlak op de verbeelding opgenomen waarbinnen de bebouwing is gereguleerd. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

Het bestemmingsplan staat één bedrijfswoning binnen het bouwvlak toe. Op dit moment zijn ter plaatse twee bedrijfswoningen aanwezig. Eén van de twee woningen is onder het overgangsrecht gebracht. Echter omdat één van de twee bedrijfswoningen onder het overgangsrecht valt is het niet mogelijk om op basis van de geldende bestemming de bedrijfswoning wederom op te kunnen bouwen. Daarbij komt dat de beoogde nieuwbouw qua maatvoering niet voldoet aan de gestelde maten in het bestemmingsplan. Tot slot zal het agrarisch gebruik worden beëindigd waardoor een functiewijziging noodzakelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling zowel functioneel als bouwtechnisch niet binnen de vigerende bestemming past. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een dergelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk maakt.

Om de beoogde bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. In het onderhavige geval, heeft de gemeente Middelburg aangegeven dat de ontwikkeling wordt opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan).



Figuur 3 uitsnede vigerend bestemmingsplan van het plangebied

1.3 Leeswijzer toelichting

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd uit 5 hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin het plan nader wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor het plan uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend plan uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt het juridisch kader beschreven, waarbij wordt ingegaan op de planregels en de verbeelding. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en het maatschappelijk draagvlak.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING EN VISIE

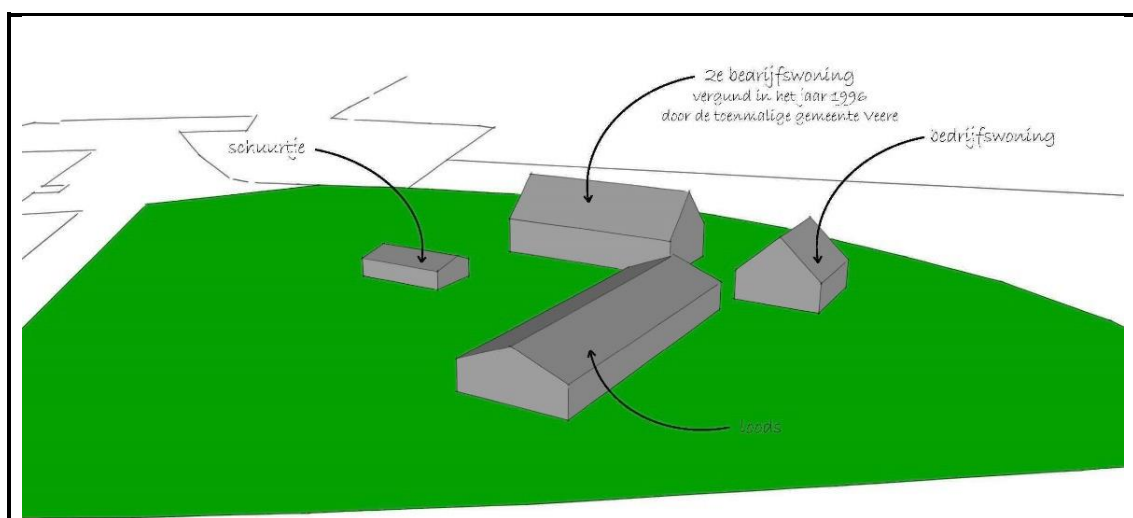
2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Middelburg, aan de Singelweg 26 te Sint Laurens. Het plangebied omvat de kadastrale percelen: kadastrale gemeente Middelburg, sectie T, nummers 2775, 2776 en 2777. Op deze percelen zijn thans twee bedrijfswoningen en een loods van relatief forse omvang aanwezig, zie figuur 4. Bij de tweede bedrijfswoning is achter de woning nog een kleine schuur gelegen. De bebouwing in het plangebied is vanaf de Singelweg niet direct te zien. Het perceel is geheel omringt door een brede groen/windsingel.

De Singelweg vormt samen met de Boudaenlaan, een centrale oost-westas van het dorp Sint Laurens. Deze as met een ruim groen profiel verbindt het landelijk gebied ten westen van de kern met het natuurgebied de Weidehoek en de Noordweg, waar een deel van het lint onbebouwd is gebleven. Ter plaatse van het plangebied, net buiten de bebouwde kom van Sint-Laurens, betreft de Singelweg een smalle polderweg omzoomt met bomen.

Het landschap rond Middelburg en Sint Laurens is redelijk open, met dien verstande dat de wegen en bebouwde percelen beplant zijn. De directe omgeving van het plangebied is echter minder open, en kan gezien worden als een soort overgangsgebied van St. Laurens naar het buitengebied. Rondom het plangebied zijn met name agrarische (weide)gronden gelegen die begrenst worden door weg- en erfbeplanting die kenmerkend is voor het gebied.

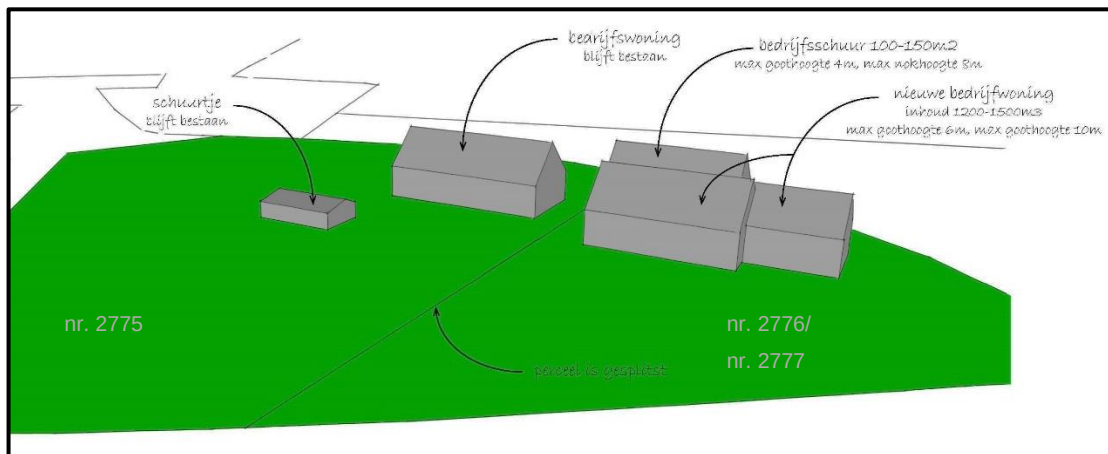
In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse functies gelegen. Zo is (aangrenzend) ten noordwesten van het plangebied, op het adres Singelweg 26A, een inseminatiestation en opfokstal voor paarden gesitueerd. Ten zuidwesten van het plangebied is aan de Singelweg 9 een voormalige boerderij aanwezig. Deze voormalige boerderij is ten behoeve van de woonfunctie in gebruik. Meer ten noorden van het plangebied is aan de Kasteelstraat een woongemeenschap voor ouderen genaamd 'Hof Popkensburg' gevestigd. Aan de oostzijde van het plangebied liggen op vrij korte afstand de 'dorpswoningen' van Sint Laurens.



Figuur 4 aanzicht bestaande situatie van het plangebied.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie plangebied

Aan de Singelweg 26 is het agrarisch gebruik van het perceel beëindigd en wordt beoogd de agrarische gronden om te zetten in woongronden. Op dit moment zijn twee agrarische bedrijfswoningen op het perceel aanwezig. De bestaande bedrijfswoning met schuur van bescheiden omvang, gelegen op het perceel kadastraal bekend: gemeente Middelburg, sectie T, nummer 2775, zal behouden blijven. Het betreft de meest westelijk gelegen bedrijfswoning.



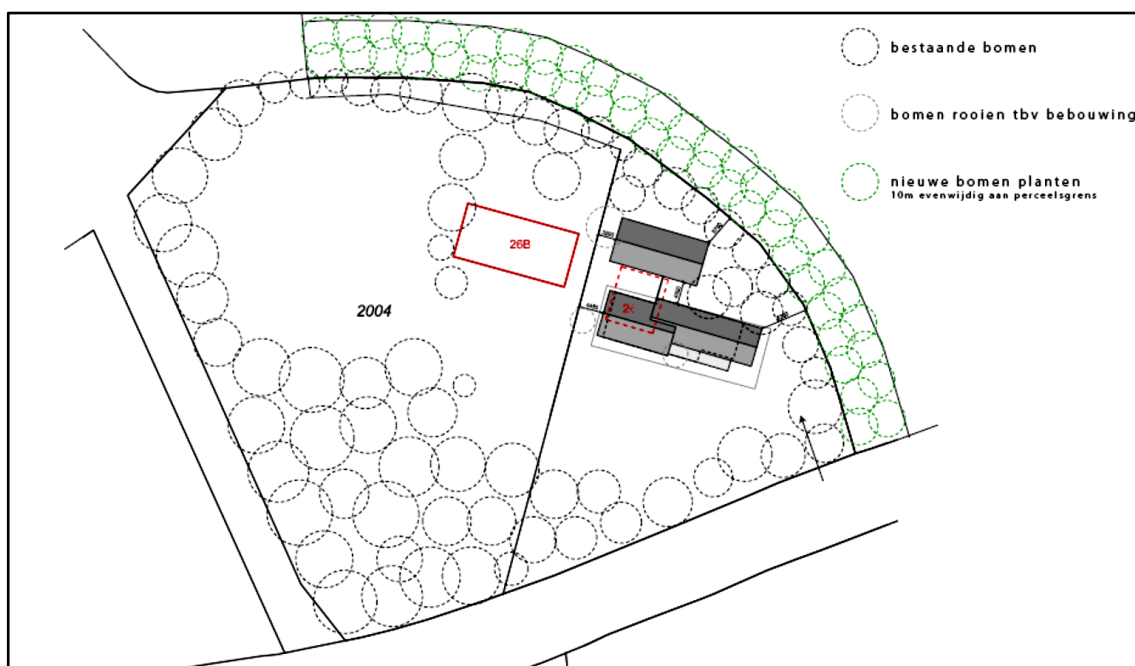
Figuur 5 aanzicht beoogde situatie van het plangebied.

De andere woning met schuur van forse omvang, gelegen op het perceel kadastraal bekend: gemeente Middelburg, sectie T, nummer 2775, zal worden geamoveerd. Ter vervanging zal voor deze bedrijfswoning een nieuwe burgerwoning worden gerealiseerd met een omvang van maximaal 1.300 m³. De woning zal worden uitgevoerd in de stijl van een 'schuurwoning'. In figuur 6 is een impressie van de beoogde woning weergegeven. Vanwege de typering van de woning zijn er meerdere hoogtematen van toepassing. In deze tekst worden alleen de maximale hoogtematen genoemd ter toetsing voor de bestemmingsplanregels. De maximaal gebruikte goothoogte van de schuurwoning bedraagt circa 4,5 meter, de maximaal gebruikte bouwhoogte bedraagt circa 9,5 meter. Deze maten vallen ruim binnen de maten gesteld voor voormalige agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied (maximaal 6 meter goothoogte en maximaal 10 meter bouwhoogte). De nieuwe schuur zal een oppervlakte kennen van circa 130 m² met een goot- en bouwhoogte van maximaal 4 respectievelijk 8 meter.

Reeds lange tijd bestaat betreft één van de voorwaarden voor het vestigen van een agrarisch bedrijf in het buitengebied het aanleggen van een groensingel rondom het 'agrarisch bouwvlak'. Ter plaatse van het plangebied is dit destijds ook gebeurd. Het perceel is reeds landschappelijk ingepast middels weg- en erfbeplanting die kenmerkend is voor het gebied. Door deze vorm van landschappelijk inpassing is als het ware een 'groene kamer' ontstaan. Door de sloop en de nieuwbouw op de locatie zullen er een paar bomen moeten worden gerooid. Daar staat tegenover dat aan de noordzijde van het plangebied een extra groenstrook zal worden aangelegd zodat de 'groene kamer' in stand zal worden gehouden. De invulling van de extra groenstrook zal bestaan uit één rij grauwe abelen die begint op ongeveer 25 meter van de wegas van de Singelweg met een lengte van circa 100 meter en uit een 'Zeeuwse haag' die iets dichter vanuit de wegas zal beginnen en een lengte zal kennen van circa 115 meter. De 'Zeeuwse haag' zal in hoofdzaak bestaan uit meidoorn aangevuld met sleedoorn, veldesdoorn en hondsroos. In figuur 7 is de groene invulling van het plangebied weergegeven.



Figuur 6: Impressies beoogde woning.



Figuur 7: Groene invulling van het plangebied

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente. Per beleidsdocument worden de relevante aspecten behandeld.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Op 30 december 2011 (wijziging 1 oktober 2012) is het Barro in werking getreden. In de Structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

3.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Structuurvisies hebben op zichzelf geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn verschillende bepalingen opgenomen, o.a. ten aanzien van Rijksvaarwegen, hoofdwegen en - spoorwegen. Er zijn geen bepalingen die direct betrekking hebben op het plangebied.

3.1.3 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is met ingang van 1 oktober 2012 opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat: *'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke*

ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. ' Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het voorliggende plan ziet op het wijzigen van de agrarische functie naar de woonfunctie op het perceel gelegen aan de Singelweg 26. Daarbij zullen ook de twee bestaande agrarische bedrijfs-woningen worden omgezet in twee burgerwoningen. Eén van de twee woningen zal worden gesloopt en opnieuw worden gebouwd. Er is dus geen sprake van een toename van de woning-voorraad. De ontwikkeling voorziet dan ook niet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook niet van toepassing en hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet nader te worden onderbouwd.

3.1.4 CONCLUSIE

Het plangebied heeft geen directe relatie met één van de thema's of bepalingen uit het SVIR, Barro en/of Bro. Voor het plan zijn er ten aanzien van het Rijksbeleid geen knelpunten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 OMGEVINGSPLAN ZEELAND 2018

In het omgevingsplan en de verordening Ruimte, vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 21 september 2018, geeft de provincie haar beleidsvisie op de toekomst van Zeeland. Naast het centrale thema duurzame ontwikkeling zijn een sterke economie, een goed woon- en werk-klimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied sleutelbegrippen. Verder zet de provincie zich in voor het toekomstbestendig maken van het Zeeuwse voorzieningenstelsel. Bovengemeentelijke voorzieningen worden afgestemd met de desbetreffende regio. De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt daarmee primair bij de samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen.

In het Omgevingsplan Zeeland is relevant ruimtelijk beleid geformuleerd voor wonen in het buitengebied

Wonen in het landelijk gebied

De positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuur-historische waarden behouden blijven of worden versterkt. Geconstateerd wordt echter dat de vraag naar landelijk wonen afneemt. Uitgangspunt is daarom dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Ontwikkelingen moeten voorzien in een regionale behoefte en het agrarisch gebruik niet belemmeren en geen afbreuk doen aan landschappelijke waarden en natuurwaarden. De provincie ziet verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren:

1. Het benutten van bestaande bebouwing (rood voor rood). Onder deze categorie vallen de mogelijkheden voor verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen en het benutten van cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische bebouwing in het landelijk gebied, bestaande buitenplaatsen en landgoederen. Voor niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt de ruimte voor ruimte regeling.
2. Ruimte voor ruimte. Voor de werking hiervan wordt verwezen naar de omgevingsverordening en hoofdstuk 10 van het omgevingsplan.
3. Nieuwe bebouwing (rood voor groen). Deze mogelijkheden, waaronder nieuwe landgoederen en buitenplaatsen, zijn uitgewerkt in paragraaf landschap en erfgoed. Het verdient aanbeveling de ontwikkelingen kleinschalig te houden mede omdat ook deze ontwikkelingen moeten voorzien in een regionale behoefte.

Het omzetten van de agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de vervangende nieuwbouw van één van de woningen is te scharen onder de ruimte voor ruimte regeling. In de omgevingsverordening is deze regeling uitgewerkt en het plan wordt in paragraaf 3.2.2 aan deze regeling getoetst.

Landschap en erfgoed

Landschap en erfgoed dragen in belangrijke mate bij aan de identiteit en de belevingswaarde van Zeeland. Ook spelen ze een belangrijke rol bij het vestigingsklimaat, het toerisme, de leefbaarheid en de biodiversiteit. De provincie wil deze rol behouden en waar mogelijk versterken. Om die reden wordt ingezet op het behoud en beschermen, het ontwikkelen en het beleven van het Zeeuwse landschap.

3.2.2 VERORDENING RUIMTE

Met de vaststelling van het Omgevingsplan Zeeland 2018 is ook de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld (21 september 2018). Slechts een select aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is geregeld in de verordening. Van gemeenten wordt een loyale bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het plan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe Omgevingsverordening zijn bijvoorbeeld bestaande natuur en ecologische hoofdstructuur, agrarische gebieden van ecologische betekenis, molenbiotopen, glastuinbouw en intensieve veehouderij.

Voor wat betreft dit plan zijn de regels uit de Omgevingsverordening aangaande de volgende aspecten van belang:

- Wonen (artikel 2.7)
- Landschap en erfgoed (2.28)

Wonen

In dit artikel staat dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C van de Omgevingsverordening bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

In bijlage C van de Omgevingsverordening staan de volgende uitgangspunten voor de ruimte voor ruimte regeling vermeld:

- Een eenvoudige vorm van ruimte voor ruimte is het uitruilen van ontwikkelingsmogelijkheden. Het kan bijvoorbeeld gaan om de verplaatsing van een agrarisch bedrijf naar een nieuwe locatie of het uitbreiden van bebouwing in het buitengebied ten behoeve van het vergroten van een nieuwe economische drager waarvoor elders bebouwing wordt gesaneerd. Van gemeenten wordt verwacht dat zij de mogelijkheden die het Omgevingsplan hiervoor biedt uitwerken in hun eigen beleid.
- Daarnaast bestaat de mogelijkheid om ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie.

Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:
 - uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
 - dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.
- Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd.

Op dit moment zijn er reeds twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Eén van deze twee woningen valt onder het overgangsrecht. Beoogd wordt enerzijds de functie van deze twee agrarische bedrijfswoningen met het bijbehorende perceel om te zetten naar de woonfunctie. Er hoeft derhalve geen compensatiewoning te worden opgericht. Anderzijds wordt wel beoogd één van de twee agrarische bedrijfswoningen te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning met een grotere inhoud terug te bouwen. Om dit mogelijk te maken zal de bestaande agrarische loods met een omvang van circa 300 m² worden gesloopt. Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De ruimtelijke kwaliteit van het erf zal waar mogelijk behouden en versterkt worden. In de bestemmingsregeling wordt het aantal, de maatvoering van de woningen en de functie van de percelen vastgelegd waardoor sloop en het voorkomen van heroprichting worden gewaarborgd.

Ladder van duurzame verstedelijking

In dit kader merken we op, dat de eerder vastgestelde algemene regels voor duurzame verstedelijking (voorheen artikel 2.1) in 2016 zijn komen te vervallen, omdat die nu zijn geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In paragraaf 3.1.3 van deze toelichting wordt de onderbouwing van de ladder nader gemotiveerd.

Landschap en erfgoed

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschapselementen wordt inzicht gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 KWALITEITSATLAS MIDDELBURG

De Kwaliteitsatlas is een belangrijk integraal beleidsdocument van de gemeente Middelburg. In deze Kwaliteitsatlas wordt een richting uitgestippeld voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2030. Voor een groot aantal deelaspecten (wonen, werken) is vervolgens aangegeven welke veranderingen op moeten treden om in 2030 tot de gewenste situatie te zijn gekomen. Eind 2008 is de herijking van de 2e en 3e fase van de kwaliteitsatlas gepresenteerd. De herziene kwaliteitsatlas is op 18 januari 2010 vastgesteld. De Kwaliteitsatlas Middelburg ging in 1998 nog uit van het realiseren van kwaliteit door groei. De gemeente realiseerde nieuwe gebieden met een hoger voorzieningenniveau. Inmiddels is deze gedachtegang veranderd wil de gemeente kwaliteit (nog meer) vooropstellen. Mensen moeten graag in de gemeente Middelburg willen blijven wonen en werken.

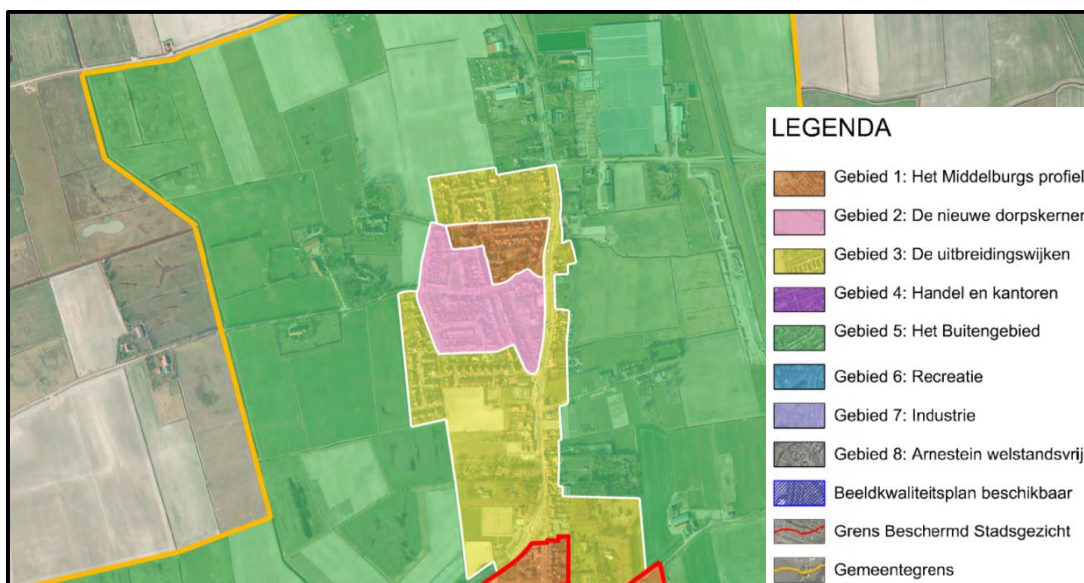
Middelburg wordt rondom begrensd door het Nationaal Landschap Walcheren (NLW). De overgang van stad naar landschap verdient aandacht en biedt kansen om de stad en haar woonmilieu te verrijken. Middelburg wil voorkomen dat de stedelijke gebieden aan elkaar groeien. Groene geledingen tussen de steden en dorpen zijn gewenst en versterken de identiteit van de kernen. Het NLW is gediend bij een goed beleid voor het buitengebied met aandacht voor zowel de landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden, als de economische mogelijkheden

Conclusie

Voor het realiseren van woningen in het buitengebied van de gemeente Middelburg zijn geen specifieke beleidsregels opgesteld. Het gemeentelijke beleid is uitgewerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

3.3.2 NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

Wie in Middelburg wil bouwen of verbouwen krijgt te maken met de nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016. Deze nota is in de plaats gekomen van de Welstandsnota uit 2009. In de nota Ruimtelijke Kwaliteit is bepaald dat voor een bouwplan anders dan een enkele woning of in omvang vergelijkbaar bouwwerk een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld. Een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld voordat de bouwplannen worden uitgewerkt. Het legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast voor een nieuwe ontwikkeling en gaat vaak ook in op de randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte. De nieuwe ontwikkelingen voor een gebied waarvoor een beeldkwaliteitsplan geldt, worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan, en niet meer aan de nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het doel van de richtlijnen bij nieuwbouw is dat het bouwplan als geheel een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de bestaande (openbare stedelijke of landschappelijke) ruimte in het bijzonder. Het plangebied ligt in het gebied dat in de nota Ruimtelijke Kwaliteit is aangeduid als gebied 5: 'Groen: Buitengebied'



Figuur 9 uitsnede overzichtskaart deelgebieden

Voor dergelijke gebieden gelden de volgende beoordelingscriteria:

- Het bebouwingsbeeld wordt in stand gehouden, zo mogelijk verbeterd.
- Bij verbouw is de vormgeving, gevelindeling en -geleding, maatvoering, materiaalgebruik, detaillering en karakter van het hoofdgebouw uitgangspunt.
- Aan-, uit- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing en sluiten qua architectuur aan op de bestaande bouwmassa en materialisatie.
- Grote lengtes van gebouwen worden door materiaal-en kleurgebruik opgedeeld.
- Delen van de gevels van agrarische bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit één, of een combinatie van de volgende materialen: geprofileerd stalen plaat (golfplaat of damwandprofiel), baksteen en/of houten delen.
- Kleuren passend in de omgeving.

Conclusie

Om bouwplannen te toetsen aan onder andere de beoordelingscriteria van de Nota ruimtelijke kwaliteit is door de gemeente een onafhankelijk adviesorgaan in het leven geroepen. Dit adviesorgaan betreft het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (het WARK). Het beoogde bouwplan voor de realisatie van de nieuwe woning met schuur is aan het WARK voorgelegd. Op 14 februari 2019 is het plan door het WARK beoordeeld. Uit de beoordeling blijkt dat het WARK enthousiast is over het plan en dat het plan akkoord is.

3.3.3 BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Middelburg is vastgesteld op 28 september 2009. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is in het kort omschreven hoe de gemeente om wil gaan met de woonfunctie in het buitengebied:

In het buitengebied van Middelburg komen ongeveer 130 burgerwoningen voor. Dit aantal zal door met name de afname van het aantal agrarische bedrijven de komende jaren verder toeneemen. Daarnaast kan het buitengebied een aantrekkelijk woonklimaat (ruim en veilig wonen in een natuurlijke en rustige omgeving) bieden voor bijzondere woonvormen, zoals bijvoorbeeld landgoederen nieuwe stijl, of nieuwe woonfuncties in bijvoorbeeld monumentale boerderijen.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt middels artikel 5.7.4 een functiewijziging mogelijk gemaakt na beëindiging van het agrarische bedrijf. Dit artikel maakt het mogelijk voormalig agrarische gronden met bedrijfswoning om te vormen tot woongronden. Deze wijzigingsbevoegdheid is vanwege de aanwezigheid van twee bedrijfswoningen en de wens tot sloop en nieuwbouw van één van de twee woningen (waarvan er één onder overgangsrecht valt en een afwijkende maatvoering kent) niet toepasbaar.

Voor de overige regels die van toepassing zijn, waaronder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', wordt verwezen naar hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk worden de sectorale aspecten getoetst.

3.3.4 CONCLUSIE

Met de beoogde bestemmingsregeling wordt de specifieke ontwikkeling op deze locatie mogelijk gemaakt; er is daarbij sprake van een atypische situatie ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied, maar wel één die de beoogde en beleidsmatig gewenste situatie reguleert.

HOOFDSTUK 4 SECTORALE ASPECTEN

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.1.1 WETTELIJK KADER

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten' waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten' waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significante negatieve gevolgen voor het milieu. Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Om te bepalen of de ontwikkeling van de planlocatie significante milieueffecten heeft, wordt in deze paragraaf een vormvrije m.e.r.-beoordeling, hierna nader te noemen 'informele m.e.r.-beoordeling' uitgevoerd. Immers, dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r.. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D 11.2 kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

4.1.2 ONDERZOEK

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de

eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

- D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeropervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde plan behelst de sloop en nieuwbouw van één voormalige bedrijfswoning en een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. De beoogde ontwikkeling is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project/activiteit: de omvang van het project betreft het de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning en de vervangende nieuwbouw van één van de twee woningen. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruimschoots onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Tevens is de ontwikkeling voorzien op een locatie waar al bebouwing aanwezig is. De functiewijziging zorgt niet voor een ander gebruik van de omliggende wegen en heeft hier dan ook nauwelijks effect op. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project/activiteit: het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Middelburg, aan de rand van de kern Sint Laurens. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de navolgende paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het projectgebied. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de volgende paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

4.1.3 CONCLUSIE

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. Nu de milieugevolgen beperkt zijn c.q. hier in de ontwikkeling goed mee kan worden omgegaan, volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie ten behoeve van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is als Bijlage 1 aan onderhavige onderbouwing gehecht.

4.2 Geluid

4.2.1 WETTELIJK KADER

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient, in verband met de relatie tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh), inzicht te worden geboden in de relevante geluidsaspecten.

De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals scholen, woningen etc). De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woon- en leefomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Hierin is de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde neergelegd bij Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat het 'hogere-waardebesluit' niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï stapt de wetgever nu over op de Europese dosismaat Lden (staat voor day- evening- night). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB).

4.2.2 ONDERZOEK

Door adviesbureau Greten is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Dit onderzoek is als bijlage 2 (Greten Raadgevende ingenieurs, 13 augustus 2019) aan onderhavige toelichting gehecht.

Uit onderhavig onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de zone-plichtige weg minder dan 48 dB Lden bedraagt op alle gevels. Deze waarden zijn inclusief correctie ex. artikel 110g van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt derhalve overal gerespecteerd. Nader onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

Met betrekking tot wegverkeerslawaaï geldt dat de maatgevende wegen, zijnde (een deel van) de Singelweg, Burgemeester Baaslaan en de Laan van Popkensburgh, binnen het 30 km/uur regime vallen. Toetsing aan het wettelijk kader is hier niet noodzakelijk. In onderhavig onderzoek is de geluidbelasting als gevolg van deze wegen wel inzichtelijk gemaakt. De geluidbelasting als gevolg van de 30 km/uur wegen bedraagt maximaal 36 dB Lden. De invloed van de 30 km/uur wegen zijn ten opzichte van de zone-plichtige weg verwaarloosbaar klein.

4.2.3 CONCLUSIE

Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden, een goed woon- en leefklimaat is derhalve voor de nieuw te realiseren woning gewaarborgd. Derhalve staat het aspect geluid het bestemmingsplan niet in de weg.

4.3 Bodem

4.3.1 WETTELIJK KADER

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek en eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. Als uit historisch onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

4.3.2 ONDERZOEK

Aangezien er sprake is van een functiewijziging met sloop en nieuwbouw op het perceel is een verkennend bodemonderzoek voor dit bestemmingsplan noodzakelijk. Er is door AGEL Adviseurs een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (oktober 2019, zie bijlage 3 Bodemonderzoek). De doelstelling van het onderzoek is inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de aanwezige erfverharding. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek dient te worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie. De doelstelling van het verkennend onderzoek asbest is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek wordt geconcludeerd:

- Bij de terreininspectie en bij het plaatsen van de boringen zijn, voor zover zintuiglijk waarneembaar, geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen. Het puin wat is aangetroffen bevat een homogene samenstelling van bijmengingen met bakstenen en is van eenduidige aard en daarmee niet gerelateerd aan asbestverdacht materiaal.
- Daarnaast zijn er tijdens de maaiveld inspectie geen concrete aanwijzingen waaruit blijkt dat in of op de bodem substantiële hoeveelheden 'verdacht' puin en/of asbesthoudend materiaal aanwezig is.

- In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn diffuus verspreid licht verhoogde gehalten aan zware metalen (kwik, lood en zink), PAK en PCB's aangetoond.
- In de ondergrond (0,5-1,5 m-mv) zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.
- In de toplaag (afwateringszone; diepte van circa 10 centimeter en een horizontale zone van 1 meter vanaf de dakrand) overschrijdt het gehalte aan asbest de interventiewaarde (190 mg/kg d.s.).
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en naftaleen aangetoond.
- Middels het verkennend bodem- en asbestonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. Gezien de resultaten van het verkennend asbestonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de te slopen schuur (toplaag) niet zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik.

De verontreiniging met asbest in de toplaag aan de oostzijde van de te slopen schuur vormt aanleiding voor het nemen van sanerende maatregelen. Dit kan plaatsvinden middels een melding BUS 'categorie Immobiel'. Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond.

4.3.3 CONCLUSIE

Met inachtneming van de conclusies uit het onderzoek, zoals het saneren van de met asbest verontreinigde gronden bij de schuur, vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor het project.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 WETTELIJK KADER

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Twee begrippen staan in dit beleidsveld van de externe veiligheid centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is omschreven als de kans dat een persoon die gedurende een heel jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, ten gevolge van een ongevoerd voorval met een gevaarlijke stof komt te overlijden.

In het relevante beleid- en wetgevingskader geldt het PR met de risicocontour van de kans één op een miljoen per jaar (kans 10^{-6} per jaar) als grenswaarde voor kwetsbare objecten. Vanwege de definiëring als grenswaarde kan hiervan niet worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare objecten werkt deze norm slechts als een richtwaarde. Van een richtwaarde kan na een uitgebreide

motivering eventueel worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de kans van één op de honderdduizend per jaar (kans 10^{-5} per jaar) als grenswaarde.

Kwetsbare objecten zijn gebouwen of verblijfsterreinen waar zich kwetsbare en/of grote groepen personen (kunnen) bevinden. Beperkt kwetsbare objecten zijn gebouwen of verblijfsterreinen waar dat doorgaans niet het geval is. Ook belangrijke infrastructuur, zoals een belangrijke verbindingsweg, kan als beperkt kwetsbaar object worden aangemerkt. Een limitatieve opsomming van (beperkt) kwetsbare objecten, wordt in de wetgeving niet gegeven. Het bevoegd gezag heeft daarom een zekere mate van beoordelingsvrijheid over wat zij in een specifieke situatie als kwetsbaar object beschouwt.

Groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans dat een groep personen van 10, 100 en 1.000 personen tegelijk komt te overlijden als gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet genormeerd. Hiervoor geldt enkel een oriënterende waarde waarboven een afweging gemaakt moet worden over de aanvaardbaarheid van de risico's.

Het GR wordt enkel bepaald voor het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het GR. Veelal wordt hiervoor het gebied gebruikt dat is gelegen binnen de 10^{-8} -contour van het PR (het gebied dat wordt getroffen door een ongeval met een kans van één op honderd miljoen per jaar). Aangezien sommige ongevalsscenario's ook bij (nog) kleinere ongevalkansen nog tot dodelijke slachtoffers kunnen leiden, wordt in die gevallen het gebied gebruikt waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden (de zogenaamde 1%letaliteitsgrens).

Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes

Per 1 april 2015 zijn de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In de wet is het Basisnet juridisch verankerd. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiermee wordt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) beoogt om duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten en de daarbij behorende maximale omvang van de risico's die dat transport mag veroorzaken.

Het Bevt vormt het toetsingskader voor ruimtelijke plannen voor het vervoer over de weg, het spoor en het water. Op basis van het Bevt gelden de volgende normen:

- De contour van het PR met een kans van 10^{-6} per jaar geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De ligging ervan is te vinden in de bijlagen bij de Regeling Basisnet;
- Het groepsrisico dient berekend te worden voor de realisatie van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een afstand van 200 meter van route die is aangewezen in het Bevt. Daarbij geldt dat het groepsrisico berekend en (uitgebreid) verantwoord moet worden indien:
 - het groepsrisico hoger is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of;
 - het groepsrisico met meer dan 10% toeneemt, of;
 - de oriëntatiewaarde wordt overschreden;
- Bij het mogelijk maken van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten in het plasbrandaandachtsgebied (PAG) gemotiveerd moet worden waarom deze objecten toelaatbaar zijn, gelet op de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Regeling externe veiligheid buisleidingen

Op het transport van gevaarlijke stoffen door buisleiding is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Het Bevb bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat algemene voorschriften waaraan een exploitant van een buisleiding dient te voldoen. Het tweede deel bevat de instructieregels die bij het opstellen van een bestemmingsplan in acht moeten worden genomen. De contour van het PR met een kans van 10^{-6} per jaar geldt op grond van het Bevb als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het GR moet op grond van het Bevb worden bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen die zijn gelegen in het invloedsgebied van de betreffende buisleiding.

De Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) bevat een technische uitwerking van het Bevb. In artikel 2 van de Revb zijn onder andere aardgastransportleidingen met een diameter van 50 mm of meer en een werkdruk van 16 bar of meer aangewezen als leidingen waarop het Bevb van toepassing is.

4.4.2 ONDERZOEK

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water (mobiele risicobronnen).

Daarbij worden er binnen het plangebied ook geen nieuwe risicobronnen gerealiseerd.

4.4.3 CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor de realisatie van het bouwplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 WETTELIJK KADER

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

4.5.2 ONDERZOEK

Op basis van de VNG-uitgave kan het plangebied worden gecategoriseerd als rustig buitengebied. Aan de Singelweg is één agrarisch bedrijfsterrein aanwezig welke relevant is voor de toetsing van de beoogde ontwikkeling. De overige bedrijfsterreinen liggen op zodanig grote afstand van het plangebied dat een nadere afweging hiervoor niet nodig is.

Op het perceel gelegen aan de Singelweg 26A is een opfok en inseminatiestation voor paarden gevestigd. Dit perceel grenst direct aan het vigerende agrarische bouwvlak waarop de beoogde ontwikkeling is voorzien. Op basis van de VNG-Brochure dient voor een paardenfokkerij een richtafstand van 50 meter te worden gehanteerd. Maatgevende richtafstanden betreffen de actoren geur, stof en geluid. Geur kent een richtafstand van 50 meter, stof en geluid een richtafstand van 30 meter.

Over de richtafstanden is in de VNG-brochure vermeld dat deze moeten worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die bedrijven toelaat tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is of vergunningsvrij kan worden gebouwd.

De afstand tot het woonperceel waarop de bestaande bedrijfswoning zal worden gesloopt (kadastraal genummerd: 2776 en 2777) en zal worden herbouwd ligt op meer dan 50 meter afstand van het bedrijf gelegen aan de Singelweg 26A. De ontwikkeling van deze woning vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van de activiteiten van het gevestigde bedrijf en andersom vormt het bedrijf geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij wordt opgemerkt dat de huidige meest nabijgelegen woonbestemming (Kasteelstraat) reeds op een kortere afstand, namelijk 40 meter, tot de agrarische bedrijfsbestemming is gelegen.

De bestaande bedrijfswoning met bijbehorend perceel, gelegen op het perceel kadastraal genummerd: 2775, is wel gelegen binnen de VNG-richtafstanden van het bedrijf gevestigd aan de Singelweg 26A. Opgemerkt dient te worden dat deze woning niet zal worden gesloopt, maar dat er enkel een functiewijziging plaats zal vinden naar een particuliere woning.

Omdat de afstanden vanuit de VNG-Brochure richtgevend en niet rigide zijn kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. In de navolgende tekst wordt hier nader op ingegaan.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. De handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij is in 2007 opgesteld door InfoMil

in samenwerking met het Ministerie van VROM, het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en de provincie Noord-Brabant. De handreiking is in 2013 gedigitaliseerd en geactualiseerd. De handreiking omvat een toelichting op de Wet geurhinder en veehouderij en een stappenplan voor het opstellen van een verordening op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij. Op basis van de handreiking bij de Wgv wordt de volgende toetsing gehanteerd: De gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf moet op voldoende afstand staan van gevel van het geurgevoelige object. Dit is anders dan genoemd is in de VNG-brochure.

De minimumafstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden, waarvan de geurremissiefactor niet bekend is, en een geurgevoelig object (artikel 4, eerste lid van de Wgv) bedraagt buiten de bebouwde kom 50 meter. De ligging van het geurgevoelig object is hierbij bepalend.

Dit betekent voor de voorliggende situatie dat wanneer er op basis van de Wgv gemeten wordt vanuit de gevel van het geurgevoelige object er ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde minimumafstand van 50 meter. De afstand tussen het geurgevoelige object en de om te vormen bedrijfswoning bedraagt namelijk circa 85 meter.

Naast bovenstaande afweging is ook de uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201710039/1/R1, 5 september 2018) van belang. Deze uitspraak geeft aan dat een bestaande bedrijfswoning gelegen buiten de bebouwde kom reeds een geurgevoelig object betreft in de zin van artikel 1 van de Wgv. Dit betekent dat uitgegaan moet worden van de afstanden in de artikelen 3.117, eerste lid, aanhef en onder b, en 3.119, eerste lid, aanhef en onder b, van het Activiteitenbesluit.

In het voorliggende geval gaat het om een bestaande situatie, aangezien het plan geen nieuwbouw mogelijk maakt op kortere afstand van het perceel Singelweg 26A dan reeds gereguleerd is. Aan de woning op het perceel komt in dit geval dan ook niet meer bescherming toe dan toen deze nog als bedrijfswoning was bestemd. Gelet op het vorenstaande zal de functiewijziging geen gevolgen hebben voor de exploitatie van de paardenhouderij/fokkerij en zal het niet leiden tot een belemmering van de bedrijfsvoering.

Hiermee vervalt het aspect geur als grootste actor en kan de richtafstand genoemd vanuit de VNG-brochure worden teruggebracht tot 30 meter op basis van de overige actoren geluid en stof. De woonbestemming zal op minimaal 30 meter vanaf de agrarisch bedrijfsbestemming behorende bij de Singelweg 26A worden gelegd, zodat planologisch de richtafstanden worden geborgd.

4.5.3 CONCLUSIE

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 WETTELIJK KADER

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als tenminste aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

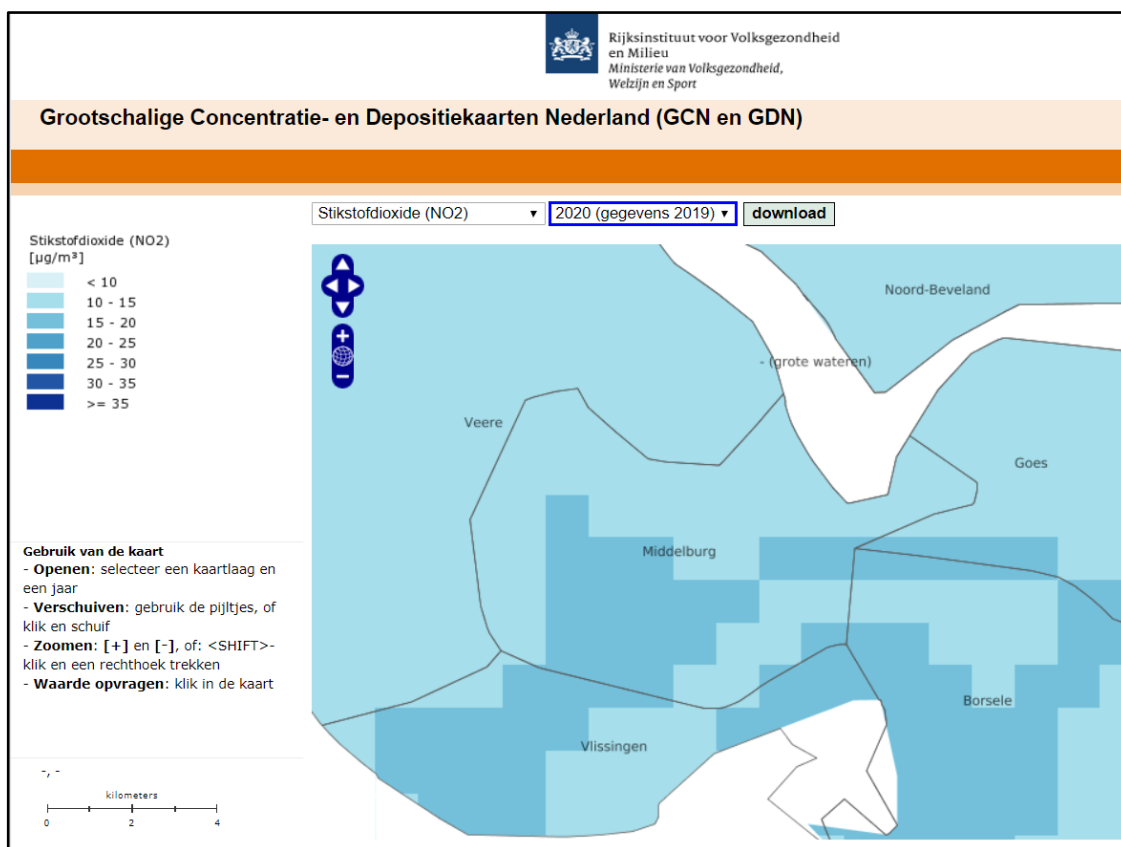
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

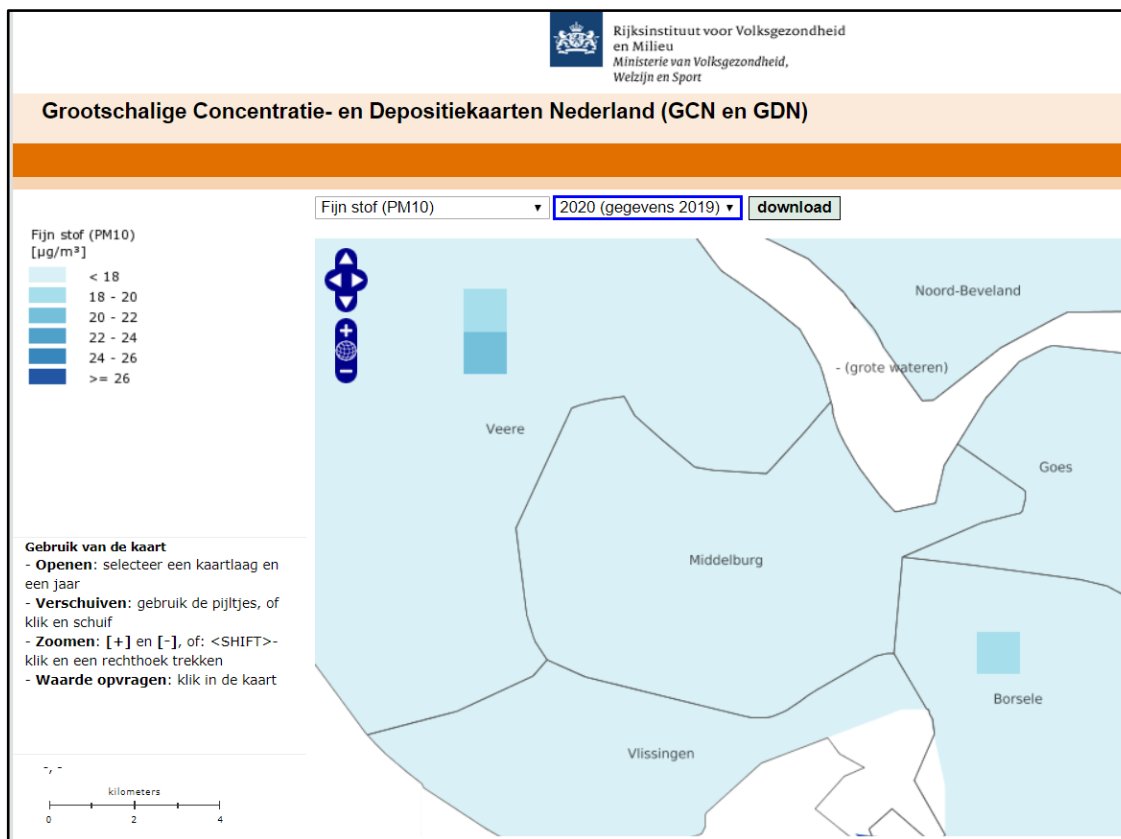
4.6.2 ONDERZOEK

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In voorliggend bestemmingsplan worden er per saldo geen woningen toegevoegd. Op basis van deze getallen kan gesteld worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.



Figuur 10 Concentratie NO₂ in de gemeente Middelburg



Figuur 11 Concentratie PM₁₀ in de gemeente Middelburg

Door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu zijn grootschalige concentratiekaarten luchtkwaliteit opgesteld. Op basis van deze kaarten kan bepaald worden hoe de huidige luchtkwaliteit op een specifieke locatie is. Voor de toetsing aan het criterium 'Niet in betekenende mate' zijn zoals gezegd de concentraties PM10 en NO2 van belang. Figuren 10 en 11 geven de concentraties weer.

De grenswaarden voor beide stoffen ligt op 40 microgram/m³. Op basis van de grootschalige concentratiekaarten en de relatief grote afstand naar wegen met hoge verkeersintensiteiten naar het plan blijkt dat de ter plaatse van de ontwikkeling luchtkwaliteit ruimschoots voldoet aan de wettelijke grenswaarden.

4.6.3 CONCLUSIE

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

4.7 Archeologie

4.7.1 WETTELIJK KADER

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 belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot enige tijd geleden vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen

gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen door middel van een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.7.2 ONDERZOEK

Binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-3'. Voor gronden waarop deze waarde van toepassing is, geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm en groter dan 500 m² waarbij heiwerkzaamheden ten behoeve van de oprichting van bebouwing moet worden uitgevoerd.

De beoogde woning en schuur kennen een bebouwd oppervlak van circa 370 m². Dit betekent dat aan de voorwaarden van de dubbelbestemming wordt voldaan en er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

4.7.3 CONCLUSIE

Aangezien het te verstoren oppervlak kleiner is dan de voorwaarde gesteld in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Daarnaast zal de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' op de verbeelding worden opgenomen zodat de archeologische verwachting in het bestemmingsplan voldoende wordt geborgd.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 WETTELIJK KADER

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. Voor een herziening van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.8.2 ONDERZOEK

Op de kaart van de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) voor Zeeland zijn geen kenmerkende cultuurhistorische elementen, noch waardevolle bomen opgenomen voor het plangebied. De bestaande bebouwing is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

4.8.3 CONCLUSIE

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan en heeft geen invloed op kenmerkende cultuurhistorische elementen.

4.9 Water

4.9.1 WETTELIJK KADER

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Doel van het watertoetsproces is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten. De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

4.9.2 ONDERZOEK

De watertoets is ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen. Op 20 februari 2020 heeft het Waterschap, na overleg, akkoord gegeven op de watertoets. Voorliggend plan maakt nieuwe bebouwing mogelijk.

Onderstaand is de watertoets opgenomen, rekening houdend met de gewijzigde bebouwingsoppervlakte.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling ligt niet binnen de keurzone van primaire of regionale waterkeringen. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap zonder meer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op. Het plangebied ligt daarnaast niet in of nabij transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid/waterkering is derhalve niet aan de orde.
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in	De te slopen bebouwing (schuur en woning) kent een oppervlakte van circa 400 m ² . De nieuw te bouwen woning met schuur zal een bebouwd oppervlak kennen van circa 370 m ² . Er is derhalve geen sprake van een toename van het verharde oppervlak. Compensatie is niet aan de orde.

maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> 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.	Het hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoeren worden gescheiden aangelegd. Singelweg 26 is aangesloten op de gemeentelijke drukriolering via een drukrioleringsunit. Deze situatie zal ongewijzigd blijven. Er mag op de bestaande drukrioleringsunit uitsluitend (huishoudelijk) afvalwater worden geloosd. Hemelwater zal worden gebufferd voor hergebruik of worden geloosd op de bodem of het oppervlaktewater.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Er wordt geen grondwater onttrokken. Regenwater wordt kan worden afgevoerd naar omliggende oppervlaktewateren. De beoogde ontwikkeling is niet nadelig voor de watervoorziening. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. De beoogde bebouwing leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Verdroging is dan ook niet aan de orde.
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem of grondwaterbeschermingsgebieden in de omgeving.
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied of natuurgebied. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan tasten geen bodemlagen aan als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.
<u>Volksgesondheid</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is geen sprake van open water. Er worden geen water gerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht.

<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde. Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk naar het omliggende oppervlaktewater teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er liggen diverse waterlopen langs de projectlocatie, er worden geen nieuwe waterlopen voorzien. Er wordt rekening gehouden met de bestaande onderhoudsstroken.
Andere belangen waterbeheer	Uitwerking
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn secundaire en tertiaire waterbakken rondom het plangebied aanwezig. Er zijn ten zuiden van het plangebied diverse duikers aanwezig. Er zijn geen wijzigingen beoogd ten aanzien van de aanwezige objecten.
<u>Wegen in beheer bij het waterschap</u> (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> *na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	Ja Nee, er is geen toevoeging van het aantal woningen in het plangebied. De beoogde ontwikkeling zal niet tot onevenredige overlast leiden. Het plangebied is via de bestaande infrastructuur bereikbaar. Er zullen geen wegen worden gewijzigd of worden aangelegd. Ja. Het plangebied is voldoende groot om dit te waarborgen. Nee.

4.10 Flora en fauna

4.10.1 WETTELIJK KADER

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dieren- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de

Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zeeland

In de provincie Zeeland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en het voor op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage IV bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

4.10.2 ONDERZOEK

Quickscan flora en fauna

Door Ingenieursbureau Van Nierop is op 23 september 2019 een 'Quickscan flora en fauna' 'Singelweg 26, Middelburg' uitgevoerd. In de onderstaande tekst is een samenvatting van de rapportage weergegeven. In bijlage 4 is het gehele onderzoek opgenomen.

Soortenbescherming

De geplande ruimtelijke ontwikkelingen hebben alleen een negatief effect op de huismus en alpenwatersalamander indien deze soorten aanwezig zijn. Omdat de aanwezigheid van deze soorten niet kan worden uitgesloten wordt geadviseerd om vervolgonderzoeken uit te voeren voor beide soorten om zo een overtreding van de Wet Natuurbescherming te voorkomen. De vervolgonderzoeken kunnen gecombineerd worden uitgevoerd in de periode april-juni.

Voor de eventuele verwijdering van groenelementen geldt dat deze werkzaamheden buiten het broedseizoen voor vogels uitgevoerd dienen te worden. Dit is geen vaste periode, maar voor de meeste soorten kan hier globaal 15 maart tot en met 15 augustus aangehouden worden. Daarnaast dient men tijdens de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te nemen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring van fauna wordt voorkomen. Het actief doden van dieren is altijd verboden.

Gebiedsbescherming/Stikstofdepositie

De realisatie van dit plan zorgt voor de emissie van stikstof doordat de bouwactiviteiten verkeersbewegingen genereren en er (mobiele) werktuigen voorzien van verbrandingsmotoren op de bouwplaats in werking zijn. Na realisatie van dit plan zijn als emissiebronnen relevant: de verkeersbewegingen die als gevolg van dit plan worden gegenereerd en eventuele verbrandingsinstallaties die worden gebruikt om het pand te verwarmen.

De onderzoekslocatie zelf heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Ramsar-conventie, Vogel- of Habitatrichtlijn en Beschermd Natuurmonument). Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is gelegen op ongeveer 5 kilometer afstand en betreft het gebied de Veerse Meer. Gezien de afstand van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natura 2000 gebied en de lokale aard van de geplande maatregelen kan er van uit worden gegaan dat deze geen directe invloed hebben op het Natura 2000 gebied. Bij ontwikkelingen nabij Natura 2000 gebieden dient er echter ook gekeken te worden naar externe effecten. Met behulp van de Aeries Calculator is er berekend wat de stikstofdepositie van de beoogde toekomstige situatie is. Het resultaat uit de berekening is dat geen sprake is van een overschrijding van de depositiewaarde van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Hieruit wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling wordt uitgezonderd van de vergunningplicht.

De onderzoekslocatie ligt niet binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ). Een aantal gebieden in de directe omgeving (± 300 meter) vallen wel binnen de begrenzing van het NNZ. Gezien de afstand en de zeer lokale invloed van de maatregelen kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkelingen geen invloed hebben op het functioneren van het NNZ, omdat de wezenlijke kenmerken niet worden aangetast of veranderd.

Vervolgonderzoek Huismus en Alpenwatersalamander

Door Ingenieursbureau Van Nierop is op 24 april 2020 een 'Vervolgonderzoek Huismus en Alpenwatersalamander Singelweg 26 Middelburg' uitgevoerd. In de onderstaande tekst is een samenvatting van de rapportage weergegeven. In bijlage 4a is het gehele onderzoek opgenomen.

Tijdens de veldbezoeken, uitgevoerd in de periode 1 april – 15 april, zijn er geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van broedgevallen van de huismus binnen de onderzoekslocatie of die erop duiden dat de aanwezige poel functioneert als voortplantingswater voor de alpenwatersalamander. Er zijn geen waarnemingen gedaan van territoriale vogels, nesten, individuen of de alpenwatersalamander binnen de onderzoekslocatie.

Door middel van het vervolgonderzoek is aangetoond dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen negatief effect zullen hebben op de staat van instandhouding van de huismus en alpenwatersalamander. Voor deze soorten is er dan ook geen noodzaak voor aanvullend onderzoek dan wel mitigerende maatregelen. Mogelijk kan tijdens de bouwfase wel rekening gehouden worden met de eventuele toekomstige waarde van het gebied voor deze soorten. Door te kiezen voor

natuurinclusief bouwen kan de potentiële waarde voor deze soorten vergroot worden. Ten slotte dient de sloop van de gebouwen uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen voor vogels. Tijdens veldbezoek 1 is namelijk vastgesteld dat gebouw 2 wordt gebruikt als broedlocatie door de pimpelmees. Het broedseizoen is geen vaste periode maar grofweg kan hiervoor 15 maart tot en met 15 juli worden aangehouden.

4.10.3 CONCLUSIE

Zowel op het vlak van gebiedsbescherming als soortenbescherming vormen flora en fauna, rekening houdende met de conclusies uit de quickscan, geen belemmering voor het uitvoeren van voorgenomen werkzaamheden.

4.11 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt nog ingegaan op de aspecten parkeren, bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

4.11.1 TOETSINGSKADER

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie (Toekomstbestendig parkeren, publicatienummer 381). Het kencijfer wordt bepaald aan de hand van de stedelijkheid (adressendichtheid). Het plangebied kan gecategoriseerd worden als niet stedelijk gebied, zone buitengebied.

4.11.2 ONDERZOEK

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats middels de Singelweg. Voor het plangebied zal de bestaande ontsluiting worden gehanteerd. De N57 kan makkelijk en snel worden bereikt. Het plangebied is derhalve goed bereikbaar per auto. De meest nabijgelegen halte voor het openbaar vervoer is gelegen aan de Noordweg in Sint Laurens, op ongeveer 500 meter afstand.

Parkeren

Dit bestemmingsplan maakt geen toename van bebouwingsmogelijkheden mogelijk. Dit levert dan ook geen andere parkeer- en verkeerssituatie op. Voor de volledigheid is getoetst of de parkeerbehoefte ook in de huidige situatie nog voldoet. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente parkeernormen. Op basis van de CROW-uitgave is gekeken naar het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen ten behoeve van vrijstaande woningen in het buitengebied bedraagt 2 parkeerplaatsen per woning. Op de percelen is meer dan ruimte genoeg voor het parkeren van 2 auto's per woning.

4.11.3 CONCLUSIE

Het plangebied heeft een goede ontsluiting voor de verschillende vervoerswijzen. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De ontwikkeling leidt niet tot een verkeerstoename. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.12 Niet-gesprongen explosieven

Net als vele andere Nederlandse steden was Middelburg tijdens de Tweede Wereldoorlog (WOII) bezet door de Duitse overheersers en hierdoor het toneel van meerdere van grond- en luchtgevechten. Na de oorlog was sprake van een groot aantal op en in de (water)bodem aanwezige conventionele explosieven (CE), zoals achtergelaten munitievoorraden, mijnevelden en vele blindgangers van allerlei soorten munitie die tijdens het gebruik in de oorlog niet naar behoren hadden gefunctioneerd.

4.12.1 ONDERZOEK EN CONCLUSIE

In dat kader heeft het bevoegde gezag de explosievenkaart geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat de planlocatie niet is gelegen in een aandachtsgebied voor niet gesprengen explosieven. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.13 Kabels en leidingen

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.²

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

4.13.1 ONDERZOEK EN CONCLUSIE

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarvoor het nodig is de zone daarvan planologisch te regelen in het bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw daarvan planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

5.1.1 BEOORDELING

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Op grond van artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een 'aangewezen bouwplan'. Derhalve dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen of het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins te verzekeren'. Initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico de bouwwerkzaamheden geheel op eigen terrein uit. Hiermee is sprake van een financieel uitvoerbaar plan. Voor dit bestemmingsplan is afgezien van een exploitatieplan aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente Middelburg heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook de verantwoordelijkheid voor eventuele planschadekosten is vastgelegd.

5.1.2 CONCLUSIE

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het College van Burgemeester en Wethouders overleg voert met betrokken instanties en overheden. In het kader van het vooroverleg wordt kennisgeving gedaan bij verschillende belanghebbende organisaties en overheden inzake de terinzagelegging van het bestemmingsplan.

In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

In de zomer van 2019 zijn de inwoners van Sint Laurens middels een brief op de website van de dorpsvereniging op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan zal vanaf 4 juni 2020 ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode van ter

inzagelegging wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar mening over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Het ontwerpplan is op drie manieren beschikbaar gesteld:

- digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl
- digitaal via www.middelburg.nl
- analoog bij de Vakbalie in het Stads kantoor te Middelburg.

Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg aan een aantal partners toegezonden.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van de planregels is enerzijds zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van bestemmen als bedoeld met het handboek. Actuele inzichten ten aanzien van het handboek zijn mede betrokken bij het opstellen van de planregels.

Het geheel is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de planregels, behorende bij de verschillende bestemmingen, opgenomen (artikel 3 tot en met 5). Hoofdstuk 3 Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 6 tot en met 9). Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4 (artikel 10 en 11).

De planregels zijn opgedeeld in:

- de bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
- bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
- specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden en
- het afwijken van de gebruiksregels.

6.2 Bestemmingen

Artikel 3 Tuin

Een gedeelte van de gronden die bij de woonbestemming horen zijn bestemd tot Tuin. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen overkappingen zijnde, toegestaan. De aanleg van erfontsluitingswegen is ook toegestaan binnen deze bestemming. Hierdoor zijn erfafscheidingen mogelijk binnen de bestemming.

Artikel 4 Wonen

De burgerwoningen, met bijbehorende bijgebouwen en tuin zijn als zodanig bestemd. De inhoudsmaten van de woning zijn gereguleerd en de goot- en bouwhoogte van de woningen is op de verbeelding opgenomen. Aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en aan-huis-gebonden en logies zijn toegestaan in gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uit of bijgebouwen. Ter plaatse van voormalige agrarische bedrijven zijn kleinschalige nevenactiviteiten (NED's) beleidsmatig mogelijk/toegestaan. Dit kan gaan om een bestaande NED waarbij het agrarisch bedrijf is beëindigd of om een nieuwe NED bij een voormalig agrarisch bedrijf. Voormalige agrarische bedrijfswoningen zijn om die reden als zodanig op de verbeelding bestemd.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 3

De bestemming 'Waarde – Archeologie – 3' betreft een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming is overeenkomstig SVBP2012 met een arcering op de verbeelding weergegeven. De bestemming valt samen met een aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld de woonbestemming) een

omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Alleen herbouw van bestaande bebouwing op dezelfde fundering hoeft niet te worden getoetst. Om geen onnodige procedures te hoeven voeren, is gekozen voor een regeling, waarbij na toetsing van de voorkomende archeologische waarden rechtstreeks (dus zonder afwijking van het bestemmingsplan) een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Deze vergunning kan niet worden verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarden wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.