



Bestemmingsplan Buitengebied Middelburg

Wijzigingsplan Derde Weg 1, Nieuw- en Sint Joosland





Colofon

Opdrachtgever

Mevrouw Martijn
Derde Weg 1
4339 PC Nieuw- en Sint Joosland

ZLTO Advies

Angelien Hagnaars
Adviseur omgeving
06-29179427

Februari 2020
Projectnummer 2019000360

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
2.	Het plan.....	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beoogde situatie.....	6
3.	Planologisch beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	8
3.2	Provinciaal beleid.....	8
3.2.1	Omgevingsplan Zeeland 2018	8
3.2.2	Verordening ruimte Provincie Zeeland	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1	Bestemmingsplan	10
4.	Omgevingsaspecten	12
4.1	Flora en Fauna	12
4.1.1	Gebiedsbescherming	12
4.1.2	Soortenbescherming	13
4.2	Cultuurhistorie	13
4.2.1	Cultuurhistorie	13
4.2.2	Archeologie	14
4.3	Mobiliteit en parkeren	15
4.4	Bodem en verblijfsruimte	15
4.5	Verkeers- en industrielawaai.....	15
4.6	Luchtkwaliteit verkeer	16
4.7	Geur	17
4.8	Niet gesprongen explosieven	18
4.9	Externe veiligheid	19
4.10	Water.....	20
4.10.1	Beleid	20
4.10.2	Beleidskundige situatie	20
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	23
5.2	Procedures.....	23
6.	Juridische toelichting	24
6.1	Regels	24
6.2	Verbeelding	24



Bijlage 1: Bodemonderzoek	25
--	-----------

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	26
--	-----------

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Derde weg 1 te Nieuw- en Sint Joosland was in het verleden een woning aanwezig. Deze woning is in 2015 verloren gegaan na een brand. Initiatiefnemers hebben de locatie gekocht en zijn voornemens om een nieuwe woning op te richten. Ook zijn initiatiefnemers voornemens hobbymatig enkele paarden op de locatie te houden.

Van een agrarisch bedrijf zal geen sprake meer zijn. Er is een principeverzoek gedaan om de ter plaatse geldende bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. In het bestemmingsplan Buitengebied is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Het college heeft in principe medewerking aan het plan toegezegd om planologische medewerking te verlenen aan het initiatief en hiervoor de bevoegdheid toe te passen. Voorliggend plan is het wijzigingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de dorpskern Nieuw- en Sint Joosland. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Middelburg, sectie V, nummer 1180 en 1181. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 1-1: Situering plangebied

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

De Hoeve "Broederlust" zoals het object van origine bekend was, was een agrarisch bedrijf. Op de locatie met een omvang van circa 2,5 ha is een landbouwschuur van circa 500 m² aanwezig. In de schuur zijn 11 paardenboxen aanwezig.

Bij de aanwezige landbouwschuur was voorheen een bedrijfswoning aanwezig, deze is in 2015 afgebrand. In onderstaand figuur is een foto weergegeven van de woning voor de brand. De woning bestond uit twee delen, een hoofdgebouw en een aangebouw. De woning dateerde uit 1794, noch bij de gemeente Middelburg als bij initiatiefnemers of voormalige eigenaren zijn helaas oorspronkelijke bouwtekeningen aanwezig waardoor herbouw in oorspronkelijke stijl bemoeilijkt wordt. De woning had een cultuurhistorische waarde en bij de bouw van de nieuwe woning zal daar rekening mee gehouden worden. De woning had een vloeroppervlakte van 166 m², de aan- / uitbouw had een oppervlakte van 33 m².



Figuur 2-1: Foto woning voor de brand

Initiatiefnemer heeft de locatie onder voorbehoud aangekocht met de intentie een nieuwe woning te bouwen.



Figuur 2-2: voormalige woning met de behouden schuur

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe woning in modern landelijke stijl terug te bouwen op de locatie van de voormalige woning. De nieuwe woning krijgt een inhoudsmaat van maximaal 750m³. De woning zal uitgevoerd worden in één bouwlaag met kap, met gebruik van natuurlijke materialen.

Gelijktijdig met de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen wordt de procedure voor het bouwen van het woonhuis opgestart. De betrokken architect en welstandscommissie van de gemeente Middelburg hebben in een aantal gesprekken de uitstraling van de nieuwe woning bepaald. In onderstaand figuur is een impressie van de nieuwe woning weergegeven.



Figuur 2-3: impressie nieuwe woning

De bestaande landbouwschuur blijft gehandhaafd en zal worden gerenoveerd met behoud van de karakteristieke elementen. De landbouwschuur dateert van 1937, heeft een oppervlakte van 442 m² en is opgericht in de voor deze periode kenmerkende bouwstijl en materiaalgebruik. De landbouwschuur heeft kenmerkende schade van een granaataanslag uit de Tweede Wereldoorlog, hierdoor is tevens sprake van historische waarde, dit zal behouden blijven.

De paardenboxen in de schuur worden opgeknapt en vergroot zodat deze voldoen aan de nieuwe richtlijnen voor het houden van paarden waarbij 1 box minimaal 10m² groot dient te zijn. Er is daarmee ruimte voor 6 paardenboxen in de schuur. Naast deze boxen wordt er tevens een poetsplaats, wasplaats, zadelkamer en voeropslag voor hooi, stro en krachtvoer gerealiseerd. Tevens wordt hier een werkplaats ingericht en een binnenstalling voor o.a. een tractor, trailer en materialen voor het trainen van de paarden. De paarden worden hobbymatig gehouden. Er is geen sprake van een volwaardige paardenhouderij met winstoogmerk en actieve bedrijfsvoering en economische rendabiliteit.

3. Planologisch beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het plangebied valt buiten de RHS. De RHS vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

De ontwikkeling valt niet onder de definitie die de ladder voor duurzame verstedelijking stelt voor stedelijke ontwikkeling en er hoeft derhalve geen laddertoets uitgevoerd te worden. Geconcludeerd wordt dat het landelijk beleid geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

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

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

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



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

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

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

De vier opgaven worden in het omgevingsplan apart besproken. De opgaven hebben diverse raakvlakken en het omgevingsplan streeft naar harmonie tussen de verschillende aspecten.

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de visie van de provincie Zeeland. Het plan betreft het herbouwen van een door brand verloren woning waarvan vanwege de oorspronkelijke bouwperiode geen bouwtekening meer aanwezig is. De nieuwe woning zal duurzaam opgericht worden en blijft trouw aan de historie van de locatie en de omgeving, daarmee is sprake van verbinding van verschillende thema's die de provincie benoemt.

3.2.2 Verordening ruimte Provincie Zeeland

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

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

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De regels van de verordening ruimte vormen geen belemmering, er is geen sprake van de oprichting van een nieuwe woning.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan

De locatie is planologisch-juridisch gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2009. Het plangebied heeft daarin de enkelbestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en binnen het bouwvlak voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

De locatie heeft een bouwvlak met een oppervlakte van circa 10.000 m². Daarnaast ligt de locatie binnen de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie'. Binnen het bouwvlak bedraagt de maximum bouwhoogte 10 meter en de maximum goothoogte 6 meter. In figuur 3-1 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 3-1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied"

Omzetten naar wonen

In de regels van de bestemming 'Agrarisch' van het vigerend bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen na bedrijfsbeëindiging (artikel 3.6.4). Hierna zijn de wijzigingsvoorwaarden uit het betreffende artikel opgenomen en is het initiatief getoetst aan deze voorwaarden. Hierbij is aangegeven op welke wijze deze in het voorliggende wijzigingsplan zijn verwerkt. Daarbij wordt onder meer verwezen naar de paragrafen waar ingegaan wordt op betreffende onderwerpen/aspecten.



Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch ter plaatse van de aanduiding bouwvlak wijzigen in de bestemming Wonen met de aanduiding specifieke vorm van wonen - 2 en/ of Tuin en/ of in de bestemming Agrarisch zonder aanduiding of bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het agrarisch bedrijf is beëindigd; Het bedrijf is al enige tijd beëindigd. Er wordt nu op hobbymatige schaal paarden gehouden. De akkerbouw op de bijbehorende percelen dient voor de productie van hooi voor eigen gebruik.*
- b. het gebruik van een bestaande NED mag worden voortgezet; ter kennisname*
- c. het gebruik van een bestaande minicamping mag worden voortgezet; is niet aanwezig en wordt ook niet gerealiseerd*
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving; Agrarische bedrijven in de omgeving worden niet beperkt door de wijziging van de bestemming van het plangebied. Het dichtstbijzijnde gelegen agrarische bedrijf betreft een akkerbouwbedrijf aan de Boomdijk 16. Dit bedrijf wordt reeds beperkt door de woning aan de Boomdijk 14. Het toevoegen van een extra burgerbestemming op 303 meter afstand heeft geen nadelige effecten op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.*
- e. bij toepassing van deze regels volgen burgemeester en wethouders de procedure zoals omschreven in artikel 39 lid 2. Deze procedure zal gevolgd worden.*

4. Omgevingsaspecten

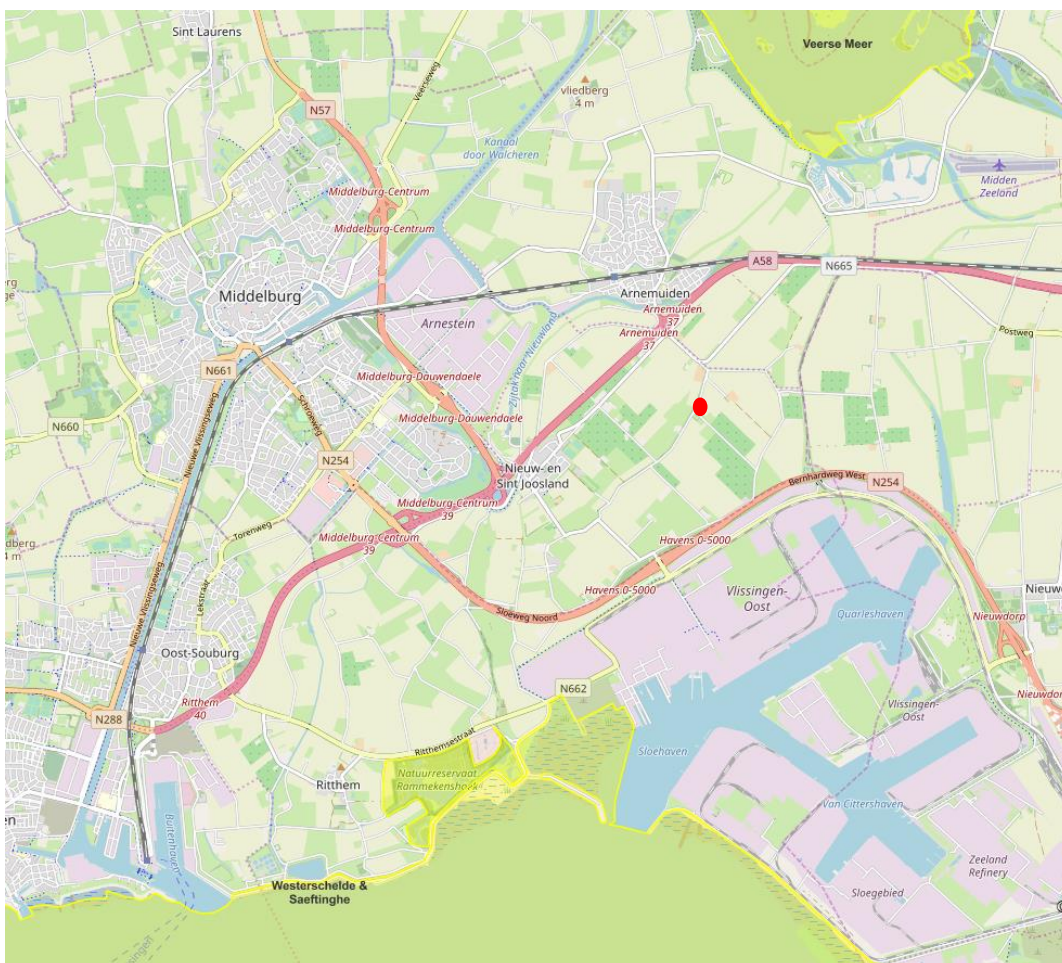
In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

4.1 Flora en Fauna

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

4.1.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. In onderstaand figuur is het plangebied aangeduid met een rode stip. Het plangebied bevindt zich tussen twee Natura 2000 gebieden. Ten noorden van de initiatieflocatie is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Veerse Meer gelegen. Ten zuiden van de initiatieflocatie is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Westerschelde & Saeflinghe gelegen. De afstand tussen het plangebied en deze Natura 2000-gebied bedraagt in beide gevallen iets meer dan 3 kilometer.



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

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

4.1.2 Soortenbescherming

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

Vanwege het huidige gebruik van de gronden is het niet uit te sluiten dat er geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. De plek op het perceel waar de woning gebouwd zal gaan worden bestaat op dit moment uit grasland, en vanwege het intensieve gebruik is het niet waarschijnlijk dat hier beschermde soorten aanwezig zijn.

Bij de bouw van de nieuwe woning zal rekening gehouden worden met het broedseizoen van vogels. Bouwwerkzaamheden mogen niet plaatsvinden tijdens het broedseizoen, globaal van 15 maart tot 15 juli, tenzij broedende vogels en hun jongen niet verstoord worden en de nesten en eieren niet vernield worden.

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

Bij de herbouw van de woning en renovatie van de schuur zal rekening worden gehouden met het broedseizoen van eventueel aanwezige vogelsoorten.

4.2 Cultuurhistorie

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

4.2.1 Cultuurhistorie

De afgebrande woning op het plangebied komt op de gemeentelijke en provinciale monumentale lijst voor. De woning kende een typische indeling met naast de voordeur aan beide zijden van de voorgevel een tweetal vensters. De woning kende een jaardating van 1794, op een later moment is een aanbouw aan de woning gebouwd, de aanbouw deed afbreuk aan de oorspronkelijke woning en is bij de brand tevens verloren gegaan.

De landbouwschuur op de locatie dateert van 1937 de ruwbouw kent een geschiedenis die terug gaat tot omstreeks 1910. Het gebouw heeft kenmerkende schade van een granaataanslag uit de Tweede Wereldoorlog. De landbouwschuur heeft vanwege de leeftijd en bouwstijl een historische

waarde, de schade draagt bij aan deze waarde. Dit zal behouden blijven. De schuur heeft een oppervlak van 442m² (33m bij 14m).

De omgeving wordt gekenmerkt als agrarisch landschap. In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven en woningen gelegen met een gemeentelijke of rijks monumentale waarde. Voorbeelden zijn de nabijgelegen monumenten aan de Binnendijk 3 en 5. Beide monumenten kennen sterke gelijkenis met de oorspronkelijk aanwezige woning aan de Derde weg 1. In onderstaande afbeeldingen zijn de huizen aan de Binnendijk 3 en 5 weergegeven.



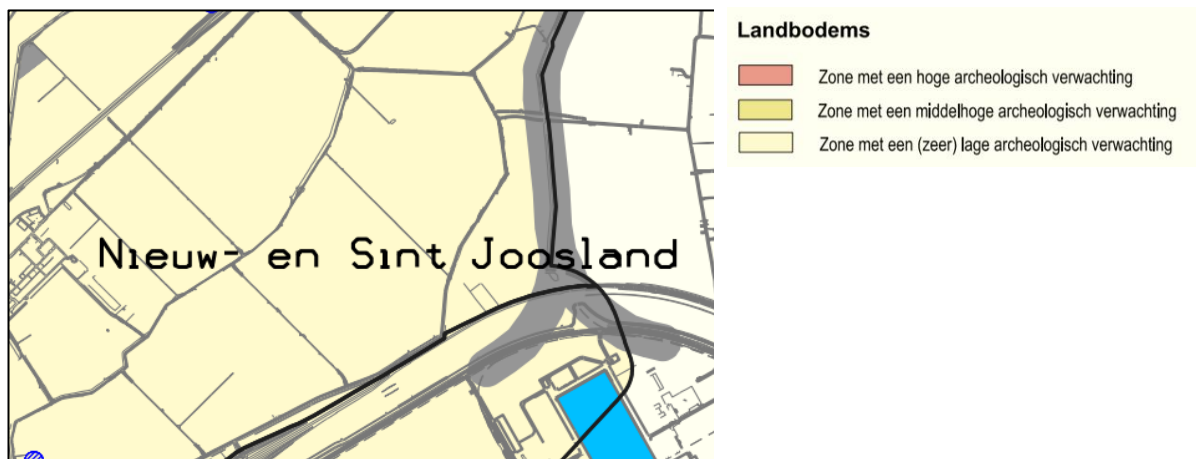
Figuur 4-2: Binnendijk 3 en 5

De beperkte planologische wijziging heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden in de omgeving, de nieuw te bouwen woning zal eer doen aan het verleden.

4.2.2 Archeologie

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

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



Figuur 4-4: Walcherse Archeologische verwachtingskaart

Van oudsher is het plangebied onderdeel van een droogleggingsproject. In de zeventiende eeuw is het gebied natuurlijk en met ingrepen van de mens droog komen liggen. Vanwege zijn relatief beperkte leeftijd is het plangebied in het kader van cultuurhistorie en archeologie beperkt interessant. De aanwezige landbouwschuur is vanwege sporen van de Tweede Wereldoorlog, de bouwstijl en leeftijd een cultuurhistorisch object. De schuur zal gerenoveerd worden zodat het voldoet aan moderne eisen voor paardenhouderij. De bouwstijl, het materiaalgebruik en de cultuurhistorische elementen zullen hierbij behouden blijven. Met zekerheid kan gesteld worden dat de gewenste ontwikkeling in het plangebied geen bezwaren oplevert vanuit cultuurhistorisch of archeologisch opzicht, een verder onderzoek wordt daarom ook niet nodig geacht.

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Derde weg. Het herbouwen van de woning op de locatie leidt niet tot een toename van hiermee samenhangend verkeer. Er is zowel in de huidige als beoogde situatie enkel sprake van wonen gerelateerd verkeer.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein.. Op de oprit kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Met het herbestemmen van de locatie naar wonen en de herbouw van de voormalige bedrijfswoning is er geen toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. Verkeer zal enkel vanuit de woonfunctie komen. Ook zal er worden gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid bij aanleg van de oprit behorende bij de woning.

4.4 Bodem en verblijfsruimte

Bij het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming dient de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toe te laten. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging in het plangebied.

Voor wat betreft de herbouw van de woning is enige vorm van bodemverontreiniging op voorhand uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de herbouwlocatie voor de woning is daarom niet noodzakelijk.

Met het oog op de aankoop van het perceel heeft initiatiefnemer reeds een verkennend bodemonderzoek inclusief asbestinventarisatie uit laten voeren. Uit dit onderzoek is gebleken dat de ondergrond niet verontreinigd is.

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Hieruit blijkt dat er geen verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn. De rapportage is bijgevoegd als bijlage.

4.5 Verkeers- en industrielawaai

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

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

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

De ligging van het zeehaven en industrieterrein Sloe heeft effect op het plangebied. Er wordt op het plangebied geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht, de ontwikkeling omvat het herbouwen van een verloren gegane woning. De nieuwe woning zal een betere isolatie op het gebied van geluid hebben omdat bouwstijl en kennis op dit punt danig is verbeterd sinds het oorspronkelijke bouwjaar.

De aspecten verkeers- en industrielawaai staan de gewenste ontwikkeling in het plangebied niet in de weg. Om dit verder te onderbouwen is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

4.6 Luchtkwaliteit verkeer

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

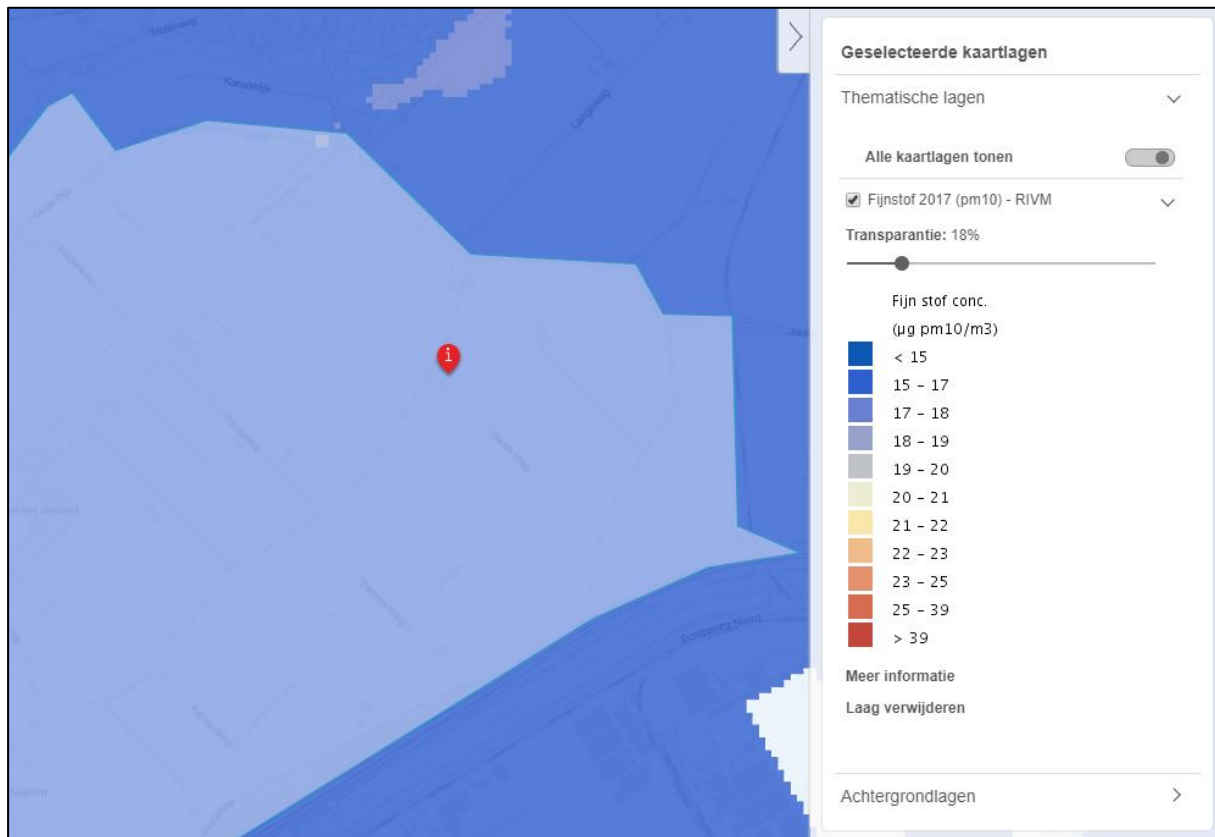
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging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

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM_{10}). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: $40 \mu g/m^3$;
- Daggemiddelde concentratie: $50 \mu g/m^3$;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden. In onderstaand figuur is een uitsnede

gegevens van de fijnstof kaart 2017 van de atlas van de leefomgeving. Op deze uitsnede is te zien dat de fijnstof concentratie in het plangebied in 2017 lager dan $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ betrof.



Figuur 4-5: Uitsnede atlas van de leefomgeving fijnstof 2017

Het initiatief zorgt niet voor een toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. De functiewijziging daarom zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} uit de Wet Luchtkwaliteit.

4.7 Geur

In de omgeving bevinden zich geen veehouderijen die geurbelasting op het plangebied geven. Met het herbouwen van de woning wordt geen geur producerende locatie opgericht.

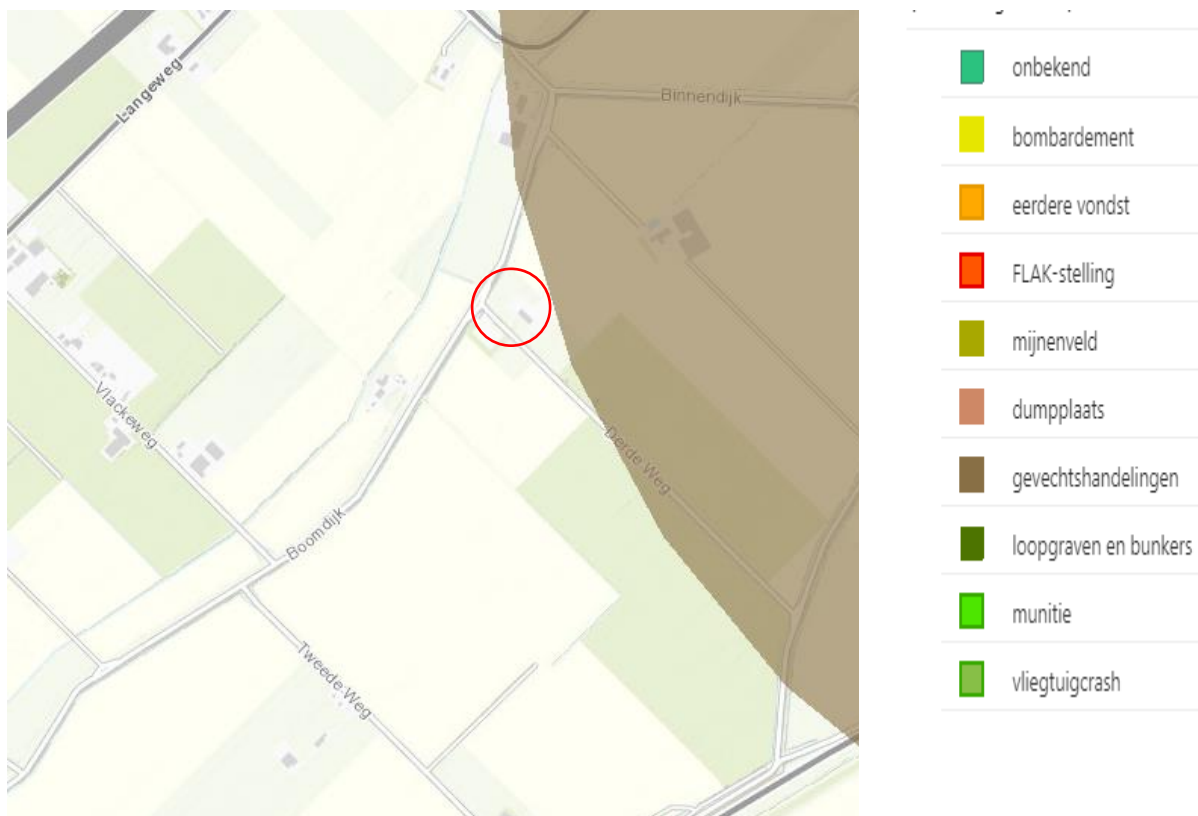
Voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied is geur geen factor van enige betekenis, een verdere uitwerking is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Niet gesprongen explosieven

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Zeeland is het noodzakelijk om de kans op aanwezigheid van niet gesprongen explosieven uit de tweede wereldoorlog te beoordelen. Een klein percentage van gebruikte explosieven uit die periode is in aanraking met de grond niet afgegaan en achtergebleven in de bodem.

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

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



Figuur 4-6: uitsnede niet gesprongen explosievenkaart provincie Zeeland

Het plangebied is in bovenstaande figuur rood omcirkeld. In de nabijheid is, volgens de kaart niet gesprongen explosieven van de provincie Zeeland, een gebied waar gevechtshandelingen hebben plaatsgevonden gelegen. Uit overleg met de gemeente is eveneens gebleken dat er op de locatie een lage trefkans is voor explosieven uit de tweede wereldoorlog.

De kans dat bij bewerking van de bodem niet gesprongen explosieven worden aangetroffen kan beperkt worden ingeschaald. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Uit informatie van de professionele risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied, op het zeehaven- en industrieterrein Vlissingen Oost de risicovolle bedrijven Kloosterboer Vlissingen V.O.F. (op- en overslag) en Verbrugge Zeeland Terminals aanwezig zijn. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het PR en het GR van de aanwezige risicobronnen.

In april 2006 is de gemeentelijke Beleidsvisie Externe Veiligheid voor de gemeente Middelburg vastgesteld. De beleidsvisie bevat het gemeentelijk beleid met betrekking tot risico's die het gevolg zijn van de omgang met gevaarlijke stoffen. De eveneens in 2005 vastgestelde provinciale Beleidsvisie Externe Veiligheid "Risico's InZicht" was de blauwdruk voor de gemeentelijke beleidsvisie.

In de Nota van Toelichting bij de hiervoor genoemde gemeentelijke beleidsvisie is aangesloten bij het beleid van de provincie Zuid-Holland. Hierin staat beschreven dat de populatie op grote afstand van de bron nauwelijks invloed heeft op de grootte van het GR. Het bevoegd gezag wordt geadviseerd om de Veiligheidsregio Zeeland in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over hulpverlening en zelfredzaamheid indien er sprake is van invloedsgebieden van risicobronnen die op een grotere afstand dan 1.500 meter aanwezig zijn en er binnen het plangebied nieuwe of bestaande objecten of functies van meer dan 250 personen bevinden.

Toetsing

Kloosterboer Vlissingen V.O.F.

Plaatsgebonden risico.

In overeenstemming met de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) beschikt het bedrijf over een kwantitatieve risicoanalyse (QRA). Hieruit blijkt dat de PR 10^{-6} -contour binnen of nabij de inrichtingsgrens ligt. Het projectgebied ligt dus niet binnen deze contour.

Groepsrisico.

Het invloedsgebied van de inrichting is in de QRA berekend en reikt tot 6.500 meter. Het plangebied valt binnen de laatste 5.000 meter van deze contour. Het invloedsgebied is berekend voor de 'worst case'-situatie (meest giftige stof, maximale hoeveelheid aanwezig en het weertype F1,5).

Aangenomen kan worden dat mogelijke wijzigingen in de rand van het invloedsgebied (op een grotere afstand dan 1.500 meter) geen noemenswaardige veranderingen in het groepsrisico veroorzaken.

Verbrugge Zeeland Terminals

Plaatsgebonden risico.

Volgens de Revi is het invloedsgebied berekend door middel van een QRA. Uit de QRA blijkt dat bij de inrichting de PR 10^{-6} buiten de inrichtingsgrens ligt, echter niet verder dan 600 meter. Het projectgebied ligt op grotere afstand.

Groepsrisico.

Het invloedsgebied van de inrichting is in de QRA berekend en reikt tot 7.200 meter. De locatie Derdeweg 1 te Nieuw en Sint Joosland valt binnen de laatste 5.700 meter van deze contour. Echter deze afstand is berekend voor de worst case (meest giftige stof, maximale hoeveelheid aanwezig en

het weertype F1,5). Aangenomen kan worden dat mogelijke wijzigingen in de rand van het invloedsgebied (op een grotere afstand dan 1.500 meter) geen noemenswaardige veranderingen in het groepsrisico veroorzaken.

Overig

Voor wat betreft de kerncentrale valt het gebied binnen de schuilzone en de Jodiumprofylaxe-zone.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.10 Water

4.10.1 Beleid

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

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

4.10.2 Beleidskundige situatie

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen consequenties voor waterkeringen.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Binnen het plan zal nieuwe verharding opgericht worden in de vorm van gebouwen en bestrating. Dit komt op de plaats van de voormalige woning op de locatie. Netto zal er geen toename plaats vinden van verhard oppervlak.</i>

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Het sanitair afvalwater zal geloosd worden op de aanwezige riolering. De inrichting van de locatie zal dusdanig zijn dat het hemelwater van erf en dak niet kan verontreinigen en dus geloosd kan worden op oppervlaktewater. Dit is geen verandering ten opzichte van de huidige situatie.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>Er vindt in het plangebied geen onttrekking van grondwater plaats. Er vindt netto geen toename van verharding plaats. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor grondwater.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Voor de ontwikkelingen in het plangebied zal rekening worden gehouden met de keuze van bouwmaterialen. Er zullen geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt worden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Het buitenterrein zal zodanig ingericht worden dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd kan raken. Terreinen die mogelijk verontreinigd hemelwater tot gevolg zullen hebben zullen overkapt worden. Hierbij wordt onder andere gedacht aan het afvalverzamel punt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Om verdrinkingsgevaar te voorkomen zullen er geen vijvers e.d. aangelegd worden. Verder wordt stilstaand water zo veel mogelijk voorkomen ter voorkoming van ziekten en plagen.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Er vinden geen vergravingen plaats in het plangebied. Tevens vindt er geen groot grondverzet plaats, enkel voor het aanleggen van het nieuwe groen vindt grondverzet plaats.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Er bevindt zich geen natte natuur in het plangebied of nabij het plangebied.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije	<i>Er bevindt zich geen oppervlaktewater in het plangebied of nabij het plangebied.</i>

onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Er zijn in de omgeving van het plangebied geen relevante objecten van de waterbeheerder aanwezig. De nabijgelegen duikers zijn in eigendom van het waterschap. De voorgenomen wijzigingen zijn echter niet van invloed op deze duikers.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Er bevinden zich geen waterwegen in of nabij het plangebied. Aangaande het wegverkeer zie paragraaf 4.3.</i>



Figuur 4-2: uitsnede legger waterschap Scheldestromen



5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Tevens wordt er een overeenkomst afgesloten in verband met de landschappelijke inpassing, het vastleggen en behouden van de bestaande bomen zal daarin opgenomen worden.

5.2 Procedures

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

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan wordt het plan in het kader van vooroverleg aangeboden aan belanghebbende instanties.

6. Juridische toelichting

6.1 Regels

Voor wat betreft de regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan wordt aansluiting gezocht bij het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Middelburg. De algemene regels en de gebiedsaanduiding zoals al aanwezig worden overgenomen. Ook de geldende maten voor bouw- en goothoogte worden aangehouden, deze zijn in de huidige bestemming via een maatvoering vastgesteld op respectievelijk 10 en 6 meter, na bestemmingswijziging is een goothoogte van 4 meter voldoende toereikend. De regels voor woonbestemmingen zijn terug te vinden in artikel 25 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Middelburg.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' toegevoegd. De bestaande gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie' blijft. Er zal tevens een functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – 2' worden opgenomen om aan te geven dat het een vrijgekomen agrarisch bedrijf betreft.



Bijlage 1: Bodemonderzoek



Bijlage 2: Akoestisch onderzoek