

Toelichting 'Wijzigingsplan Eerste Weg 4' te Nieuw- en Sint Joosland



Identificatie

identificatiecode

NL.IMRO.0687.BPWBGMEERST-VG98

Planstatus

status:

vastgesteld

datum:

19 augustus 2011

HOOFDSTUK 1 Doel en opzet bestemmingsplan

1.1 Aanleiding en doel

Voor het perceel Eerste Weg 4 te Nieuw- en Sint Joosland is een vooroverlegplan ingediend voor de bouw van een chiropractie praktijk. Aangezien het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan is om de realisering ervan mogelijk te maken dit wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plan betreft de sloop van een viertal opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van 183m² en het daarvoor in de plaats oprichten van een praktijkruimte met een oppervlakte van 153m². De praktijkruimte zal gerealiseerd worden in de stijl van de bestaande landbouwschuur.

De aanwezige boerderijwoning en (paarden)stal zullen overeenkomstig de huidige bestemming door de initiatiefnemer in gebruik worden genomen.

Initiatiefnemer zal verder zorg dragen voor een adequate landschappelijke inpassing van de onderhavige locatie.

1.3 Vigerend regelingen

Het plan valt in het bestemmingsplan "Middelburg Buitengebied" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch". Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven. Het initiatief past derhalve niet binnen de geldende regels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan geeft echter in regel 3.6.4 aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch" ter plaatse van de aanduiding bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen" met aanduiding vrijkomend agrarisch bedrijf (SW-2).

Met gebruikmaking van de afwijkingbevoegdheid voor een Nieuwe Economische Drager is het vervolgens mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisering van de onderhavige praktijkruimte.

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag tenslotte niet leiden tot: onevenredige aantasting van de gebruik- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven; onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden; onevenredige aantasting van landschappelijke waarden; onevenredige schade aan infrastructuur.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Als eerste wordt het plan omschreven, daarna wordt ingegaan op het relevante beleid. Tot slot worden de planregels en de verbeelding toegelicht.

HOOFDSTUK 2 Functionele analyse plangebied

2.1 Milieu

2.1.1 Bodem

Van de locatie is er een verkennend bodemonderzoek van het gehele terrein, d.d. 18 mei 2010 (bijlage 2). Daaruit is de conclusie dat er plaatselijk verontreiniging aanwezig is. Dat is reden voor een aanvullend en nader onderzoek geweest d.d. 18 april 2011. Zie hiervoor rapport BOZ-9186 en BOZ-9186A (bijlage 3).

Hieruit blijkt dat ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw geen verontreiniging is aangetoond. De grond vanuit de bouwput is geschikt voor hergebruik.

Met name daar waar op het terrein puin in de bodem aanwezig is worden verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Bij de vroegere opslag van brandbare vloeistoffen is plaatselijke een verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Er is voor de bestemmingsplanwijziging geen reden voor vervolgonderzoek.

Voor de delen waar verhoogde gehalten worden aangetroffen geldt dat hergebruik van deze grond niet zondermeer mogelijk. Gebruik van deze grond voor een gevoelige bestemming zoals bijvoorbeeld het telen van gewassen voor consumptie is eveneens niet zondermeer mogelijk.

Conclusie:

Ten behoeve van het bouwplan is een verkennend en een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat op de locatie waar de praktijkruimte zal worden gebouwd de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen bouw en bestemmingsplanwijziging.

2.1.2 Geluid

Het bouwplan is blijkens het bestemmingsplan gesitueerd binnen de gebiedsaanduiding "Geluidszone – Industrie". Aangezien er geen verandering van het gebruik van de onderhavige locatie zal plaatsvinden vormt dit gegeven geen belemmering voor het initiatief. Wel zal het betekenen dat vanwege de geluidsbelasting in dit gebied er isolerende geluidmaatregelen verbonden zullen worden aan de benodigde omgevingsvergunning voor de deelactiviteit bouwen. Voldaan moet worden aan de voorschriften die zijn neergelegd in het Bouwbesluit. Om aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen (binnenwaarde van maximaal 33 dB) dient de isolatie van de praktijkruimte tenminste 26 dB te bedragen.

2.1.3 Externe veiligheid

Over het onderhavige perceel ligt een zogenaamd invloedsgebied van de inrichting Kloosterboer VOF, op- en overslag. Dit invloedsgebied strekt zich uit tot 6500 meter. De onderhavige wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Middelburg valt binnen deze contour. Genoemde afstand is berekend voor de 'worst case' (meest giftige stof, maximale hoeveelheid aanwezig en het weertype F1,5).

Aangenomen kan worden dat bouw van een praktijkruimte binnen het invloedsgebied geen noemenswaardige veranderingen in het groepsrisico zal veroorzaken.

Verder liggen in de nabijheid van de onderhavige locatie geen risicobronnen, zoals buisleidingen met gevaarlijke stoffen, transportroute gevaarlijke stoffen en dergelijke welke van invloed zijn.

2.1.4 Niet gesprongen explosieven

In de omgeving van het perceel zijn in het verleden diverse keren niet gesprongen explosieven gevonden. Het is daarom niet een onverdacht gebied. Als bijlage is het protocol bij een toevalstreffer bijgevoegd (bijlage 1). Dit dient gebruikt te worden indien tijdens de werkzaamheden een niet gesprongen explosief wordt aangetroffen.

2.1.5 Bedrijven en verkeer

In de directe omgeving van dit pand zijn geen bedrijven aanwezig, die in hun bedrijfsvoering belemmerd worden door deze wijziging. Ook andere bestemmingen en functies, waaronder "Verkeer", worden door deze bestemmingswijziging niet belemmerd.

2.2 Archeologie

Onderhavige locatie ligt in een gebied dat op de archeologische beleidsadvieskaart Walcheren is aangeduid met een lage archeologische verwachting. Het archeologiebeleid luidt in dit geval dat er op bodemingrepen geen archeologische verplichtingen rusten. Dit betekent dat er in deze situatie ook geen archeologisch onderzoek nodig is.

2.3 Natuur

De afwijking ten opzichte van de huidige situatie is gering. De bebouwde oppervlakte wordt bovendien verminderd. De praktijkruimte wordt gesitueerd op grond met de huidige bestemming "Agrarisch". Op gronden met deze bestemming is in principe reeds bebouwing toegestaan. Gezien deze geringe wijzigingen wordt flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

HOOFDSTUK 3 Bestemmingsregeling

3.1 Juridische vormgeving van het wijzigingsplan

De verbeelding en de regels zijn gebaseerd op de bepalingen van het bestemmingsplan “Middelburg Buitengebied” (het zogenaamde moederplan).

Vanuit wettelijk oogpunt moeten de regels en de verbeelding gebaseerd worden op het moederplan.

De bepalingen van het wijzigingsplan moeten blijven binnen de grenzen die door het moederplan worden aangegeven. Op grond hiervan is de doeleindenomschrijving tot stand gekomen.

Daarnaast is met het oog op uniformiteit en rechtsgelijkheid gestreefd naar zoveel mogelijk overeenstemming in de regels van het moederplan en het voorliggende wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Motivatie voor afwijking

Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen deze bestemmingswijziging. Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn gesteld voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De met dit wijzigingsplan voorgestane bestemming “Wonen” met aanduiding vrijkomend agrarisch bedrijf (SW-2) geeft de mogelijkheid om ter plaatse een Nieuwe economisch drager (NED) te realiseren. Volgens de regels van het bestemmingsplan kan in de praktijkruimte als zodanig een chiropractie worden gevestigd.

De praktijkruimte zal voorts gerealiseerd worden in de stijl van de bestaande landbouwschuur en verder zal zorg gedragen worden voor een adequate landschappelijke inpassing van de onderhavige locatie.

De toepassing van de afwijkingbevoegdheid leidt tenslotte niet tot aantasting van de gebruik- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.