



WIJZIGINGSPLAN 'Middelburg, Noordweg 309'



NL.IMRO.0687.BPWNOWNOORD309-VG01

Status: Vastgesteld
Versie: 2.0

Langerak, 26-03-2019

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE.....	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Stedenbouwkundige structuur	4
2.3 Huidig gebruik plangebied	6
3 PLANBESCHRIJVING.....	8
3.1 Plan.....	8
3.2 Ontsluiting en parkeren	10
4 BELEIDSKADERS.....	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018	13
4.2.2 Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ)	14
4.3 Gemeentelijk beleid	15
4.3.1 Kwaliteitsatlas 2030.....	15
4.3.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016	15
4.3.3 Bestemmingsplan 'Noordweg'	17
4.4 Conclusie	17
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	18
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.).....	18
5.2 Geluidhinder	21
5.3 Bedrijven en milieuzonering	22
5.4 Bodem	23
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	24
5.6 Watertoets	26
5.7 Ecologie	29
5.8 Luchtkwaliteit	30
5.9 Externe veiligheid	31
6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Systematiek van de regels	33
6.3 Bestemmingen.....	33
6.4 Aanduidingen.....	33

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	34
8.1 Vooroverleg	34
8.2 Zienswijzen	34

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schetsplan	Bureau Helsdingen	WO	13-03-2018
2	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	PM	PM
3	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	PM	PM

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Noordweg 309 te Middelburg was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische functie is reeds enige tijd beëindigd, waardoor het perceel thans een woonfunctie heeft. Op het perceel zijn een verouderde en cultuurhistorisch waardevolle boerderij, bijgebouwen en een wagenschuur aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om de boerderij te verbouwen en te restaureren en deze te gebruiken als burgerwoning. Daarnaast zal het aanbouw-tje achter de boerderij gesloopt worden en zal een nieuwe aanbouw gerealiseerd worden.

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. De woning betreft een agrarische bedrijfswoning en conform het vigerend bestemmingsplan 'Noordweg', van de gemeente Middelburg (onherroepelijk 19 mei 2011), mag een bedrijfswoning uitsluitend worden bewoond wanneer het in relatie staat tot een agrarisch bedrijf. Hierdoor is besloten om de bestemming van het perceel te wijzigen naar 'Wonen' en daarmee de functie van de bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning, conform het huidige gebruik.

In artikel 3.7.1 van de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Noordweg' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' kan worden gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de stad Middelburg. Het plangebied is kadastraal bekend als Middelburg, sectie T, nummer 2324. Het plangebied wordt zowel aan de noord-, west- en zuidzijde begrensd door de contouren van het vigerende bestemmingsplan 'Noordzijde'. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Tuin' en de perceelsgrenzen van de percelen Noordweg 299 t/m 307 (oneven nummers). Het plangebied betreft het gehele bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' op het perceel Noordweg 309 van het vigerende bestemmingsplan 'Noordzijde'.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Noordweg'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Noordweg', dat door de gemeenteraad van de gemeente Middelburg is vastgesteld op 21 februari 2011 (onherroepelijk 19 mei 2011). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

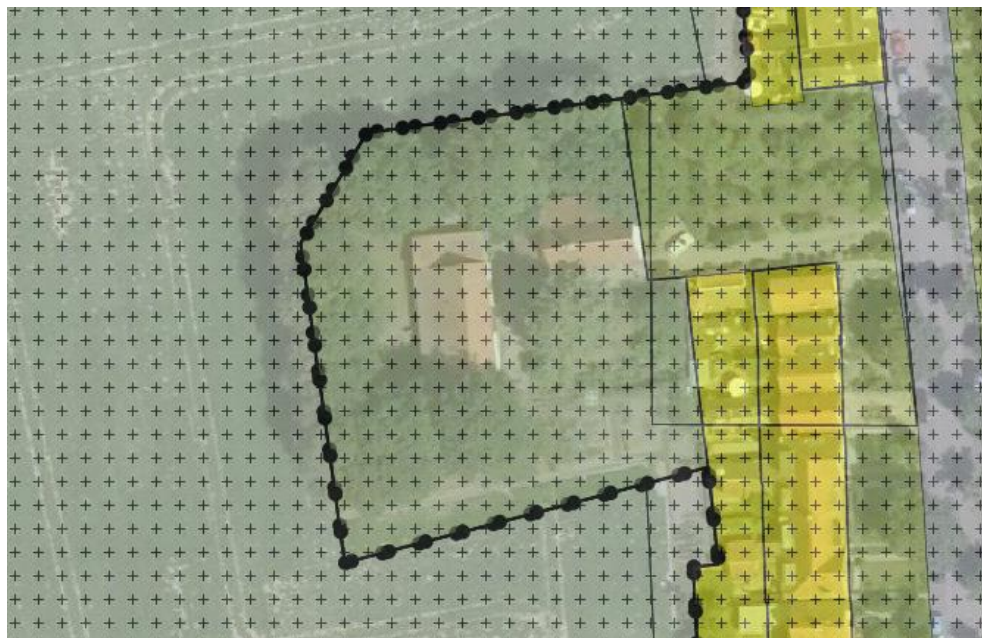
- Agrarisch met waarden – landschapswaarden.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 3;
- Waarde – Beschermd Stadsgezicht.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum bouwhoogte (m): 9';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 5'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Noordweg'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Middelburg is gelegen in de gelijknamige gemeente Middelburg en de hoofdstad van de provincie Zeeland. De stad ligt in het oosten van de provincie en is gelegen in Walcheren. De stad telt circa 47.500 inwoners.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Brigdamme ten noorden van de stad. Het buurtschap ligt aan de Noordweg, die van Middelburg tot Sint Laurens loopt. In de loop van de tijd is langs de Noordweg een bebouwingslint ontstaan, zowel aan de oost- als de westzijde. De bebouwing langs de Noordweg is opgetrokken uit bakstenen gevels, afgewisseld met gepleisterde gevels, en voorzien van een leien of keramische gewelfde rode of blauwgrijs gesmoorde pannen dak. De meeste woningen zijn voorzien van een zadeldak, maar een mansarde dak komt hier en daar ook voor. De gebruikte kleuren voor onder andere gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen en in harmonie met het landschap. De woningen hebben een landelijke uitstraling. De nokrichting van de bebouwing is, met enkele uitzonderingen, haaks gericht op de Noordweg. De voorgevelrooilijn volgt de Noordweg consequent, waarbij de bebouwing op een kleine afstand is gelegen van de weg, waardoor er ruimte is voor voortuinen. Door de aanwezigheid van de voortuinen is een zachtere overgang van de openbare ruimte naar de privéterreinen gecreëerd. In het uiterste noordelijke deel van de lintbebouwing is de bebouwing direct aan de Noordweg gerealiseerd, waardoor hier de zachte overgang niet aanwezig is. Hierdoor heeft het noordelijk deel van de Noordweg een vrij harde uitstraling ten opzichte van het groene zuidelijke deel.

Het plangebied is gelegen in de overgang van het groene naar het verharde gedeelte van de lintbebouwing. Het plangebied bevindt zich in de tweede bebouwingslijn, waardoor het plangebied een uitzondering vormt ten opzichte van de overige bebouwing langs de Noordweg. De bebouwing op het perceel Noordweg 309 is qua schaal ook groter dan de overige bebouwing in het lint. Het plangebied is groen omzoomd.



Afbeelding 3: Straatbeeld zuidelijk deel Noordweg



Afbeelding 4: Straatbeeld noordelijk deel Noordweg



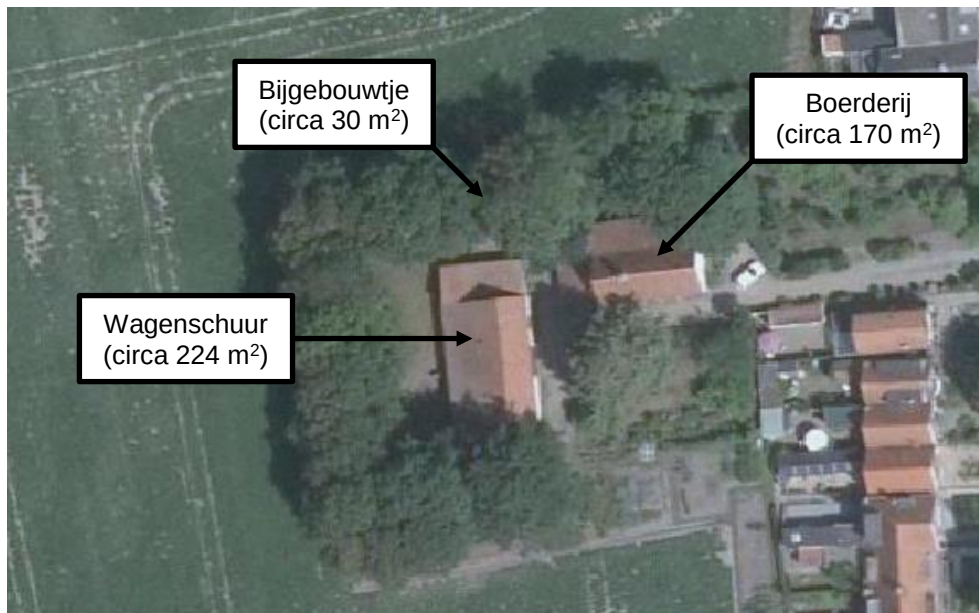
Afbeelding 5: Luchtfoto van het plangebied achter de lintbebouwing



Afbeelding 6: Entree plangebied

2.3 Huidig gebruik plangebied

Op het perceel Noordweg 309 te Middelburg was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische functie is reeds gedurende enige tijd beëindigd, waardoor het perceel thans een woonfunctie heeft. Op het perceel zijn een verouderde en cultuurhistorisch waardevolle boerderij (circa 170 m²), een wagenshuur (circa 224 m²) en een bijgebouwtje (circa 30 m²) aanwezig.



Afbeelding 7: Luchtfoto plangebied



Afbeelding 8: Voorgevel van de boerderij



Afbeelding 9: Rechterzijgevel en achtergevel van de boerderij



Afbeelding 10: Achtererf met de wagenschuur en het bijgebouwtje uiterst links



Afbeelding 11: Achtergevel van de boerderij en de te slopen aanbouw

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Op het perceel Noordweg 309 te Middelburg was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische functie is reeds gedurende enige tijd beëindigd, waardoor het perceel thans een woonfunctie heeft. Op het perceel zijn een verouderde en cultuurhistorisch waardevolle boerderij, een bijgebouw en een wagenschuur aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om de boerderij te verbouwen en te restaureren en deze te gebruiken als burgerwoning door de huidige bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Tevens zal de aanbouw achter de boerderij gesloopt worden en zal een nieuwe aanbouw op dezelfde positie gerealiseerd worden.

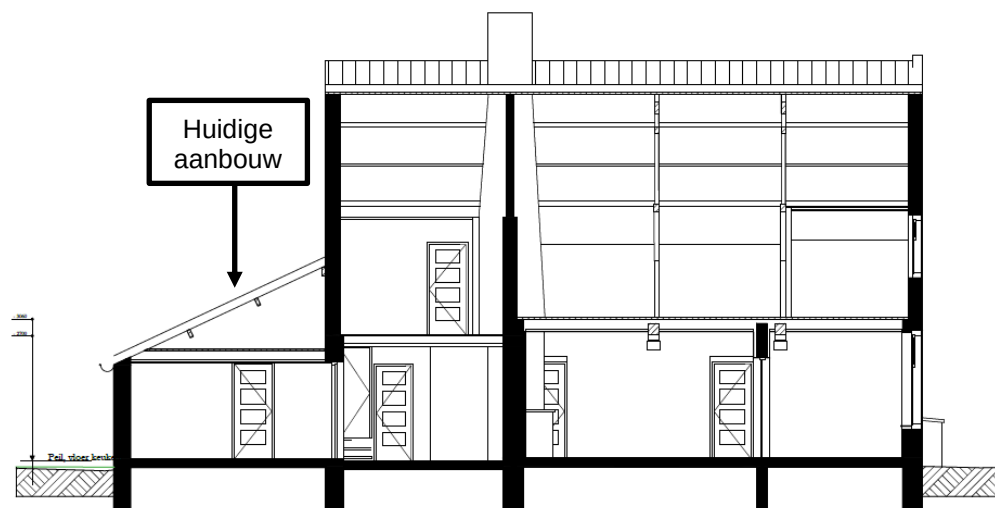
In artikel 3.7.1 van de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Noordweg' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' kan worden gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. Planwijziging niet mag leiden tot:
 - een toename van het aantal woningen;
 - een andere situering van eventueel aanwezige woningen;
 - een verhoging van de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen;
 - afbreuk aan het Beschermd Stadsgezicht Noordweg;
2. Het belang dat met de wijziging wordt gediend doet geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Toetsing aan voorwaarden

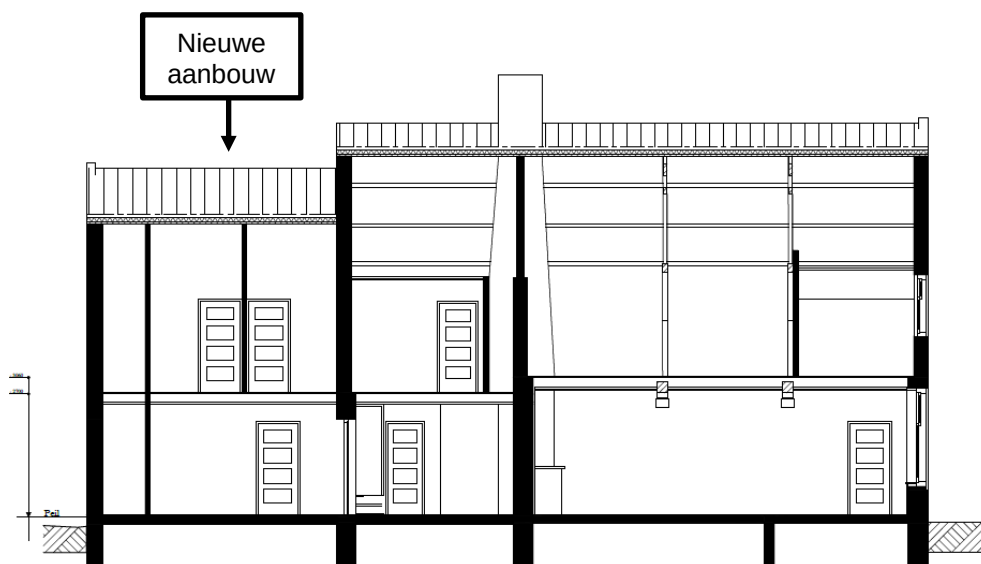
1. Middels het plan wordt de verouderde en cultuurhistorische en karakteristieke boerderij verbouwd en gerestaureerd. Tevens zal de aanbouw achter de boerderij gesloopt worden en wordt een nieuwe en hogere aanbouw gerealiseerd, welke niet hoger wordt gebouwd dan de boerderij. De huidige positie en maatvoeringen (zoals goot- en bouwhoogte) van de boerderij zelf zullen ongewijzigd blijven, zoals ook de cultuurhistorische karakteristieken van de boerderij. Hierdoor worden de cultuurhistorische, (historische-) stedenbouwkundige en (historisch-) architectonische waarden van de boerderij, het lint en het beschermd stadsgezicht behouden en voorziet het plan niet in het toevoegen van wooneenheden.
2. Middels het plan wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woon- en tuinbestemming. Hierdoor wordt eventuele nieuwvesting van een agrarisch bedrijf uitgesloten, wat in het kader van bedrijven- en milieuzonering voorziet in een verbeterde situatie. Door het perceel te voorzien van een woonbestemming wordt het huidige gebruik positief bestemd en is het in overeenstemming met de overige bebouwing in de lintbebouwing langs de Noordweg. De woonbestemming zal om de contouren van de huidige bebouwing gelegd, het overige deel van het perceel zal worden bestemd met 'Tuin'. Het onderhavige plan betreft hiermee uitsluitend een juridisch-planologische wijziging. Nabijgelegen bestemmingen en functies ondervinden geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden.

Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden als opgenomen in artikel 3.7.1 uit de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Noordweg'.



DOORSNEDE A - A

Afbeelding 12: Doorsnede boerderij en aanbouw - bestaande situatie



DOORSNEDE A - A

Afbeelding 13: Doorsnede boerderij en aanbouw - nieuwe situatie

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Noordweg 309 wordt in de bestaande situatie ontsloten middels een enkele in- en uitrit op de Noordweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruikgemaakt van de CROW-publicatie 317. Conform het CROW-beleid valt de gemeente Middelburg binnen de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en valt het plangebied in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'.

Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand', liggend in het 'rest bebouwde kom' van een 'sterk stedelijk gebied' stelt de CROW-publicatie 317 een parkeernorm van maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Omdat op het perceel voldoende ruimte is voor het parkeren van minimaal drie auto's, kan de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opgelost worden. Het plan voldoet aan de parkeernormering uit de CROW-publicatie 317.

4 BELEIDSKADERS

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. De SVIR is opgesteld aan de hand van deze filosofie.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige plan is gelegen binnen een door het Rijk aangewezen beschermd stadsgezicht. Middels deze status wordt getracht de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, (historische) stedenbouwkundige en (historisch)architectonische waarden te behouden dan wel te herstellen. Het plan voorziet in het restaureren van de cultuurhistorisch karakteristieke boerderij, waarbij de cultuurhistorische waarden gehandhaafd blijven. Hierdoor voorziet het plan in het behouden dan wel herstellen van de eerdergenoemde waarden. Ter bescherming van deze waarden/het stadsgezicht van de Noordweg zal in het nieuwe bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' worden overgenomen uit het moederplan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kern-beslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien een ruimtelijke plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'?'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een functiewijziging van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en de sloop en nieuwbouw van een aanbouw achter de boerderij. Er worden geen wooneenheden toegevoegd. Het onderhavige plan betreft volgens jurisprudentie geen nieuwe 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is en derhalve achterwege gelaten kan worden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 is door Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 'Beleid voor ruimte, milieu, water en natuur' vastgesteld. Op 11 maart 2016 is een herziene versie van het Omgevingsplan vastgesteld. De provincie Zeeland zet in op:

- Een sterke economie;
- Een goed woon- en werkklimaat;
- Kwaliteit van water en landelijk gebied.

Sterke economie

De economie in de provincie Zeeland heeft een bijzondere opbouw die aansluit bij de ligging in de delta. De havens, industrie en logistiek in het Sloegebied en de Kanaalzone benutten de ligging aan zee en de achterlandverbindingen via spoor, buisleiding, weg en water. De zee en de Deltawateren zijn ook het terrein van de schelpdiersector en visserij. De sector recreatie en toerisme is voornamelijk gericht op stranden, duinen en deltawateren. Landinwaarts liggen grote landbouwgebieden en bedrijventerreinen. De provincie Zeeland heeft de volgende prioriteiten:

1. Beter benutten van havengebieden en bedrijventerreinen;
2. Verdere ontwikkeling van de biobased economy;
3. Vernieuwing in de recreatie, visserij, schelp- en schaaldiersector en de landbouw.

Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

Goed woon- en werkklimaat

De provincie zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland, met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Het provinciaal beleid sluit aan bij het rijksbeleid (Ladder voor duurzame verstedelijking). Het onderhavige plan betreft uitsluitend een functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning en de sloop en nieuwbouw van de aanbouw achter de boerderij. Er worden geen wooneenheden toegevoegd. In het onderhavige plan is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Daarmee is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. Middels het onderhavige plan wordt verdere veroudering en verpaupering van de boerderij voorkomen.

Kwaliteit van water en landelijk gebied

De provincie Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltawateren zijn nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden vanwege de recreatiemogelijkheden, schelpdiervisserij en natuurwaarden. Op het land komen de verschillen tussen de voormalige eilanden duidelijk naar voren, met zichtbare sporen van de 80-jarige oorlog, de inundatie van Walcheren in 1944 en de Watersnoodramp van 1953. Restanten van dijkdoorbraken, getijdengeulen en krekken zijn nu waardevolle natuurgebieden. De provincie bewaakt de kwaliteit van natuur en ontwikkelt natuurgebieden. Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater is voor alle inwoners en toeristen, en daarnaast ook voor de landbouw en de natuur van groot belang. De provincie heeft de taak om dit te bewaken en toe te zien op correcte uitvoering van het waterbeheer door het waterschap. Tenslotte wordt de bodem en de diepe ondergrond voor veel doelen gebruikt. De provincie bewaakt de bodemkwaliteit en investeert in sanering.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

4.2.2 Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ)

Op 14 november 2012 is de Verordening Ruimte Provincie Zeeland in werking getreden. Op 11 maart 2016 is een herziening van de verordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn algemene regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen. Daarnaast zijn regels opgenomen over het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Er zijn regels opgenomen over bedrijven- en detailhandelsvoorzieningen, wonen, windenergie, recreatie, concentratie agrarische bebouwing, bufferzones, glastuinbouw, intensieve veehouderijen, lawaaisporten, gemotoriseerde luchtsporten, landingsplaatsen, regionale waterkeringen, ecologische hoofdstructuur, landschap en erfgoed.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een bestaande woning en de sloop en nieuwbouw van een aanbouw. Er worden geen wooneenheden toegevoegd. In het onderhavige plan is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Daarmee is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. De overige thema's zijn niet van toepassing op het onderhavige plan. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

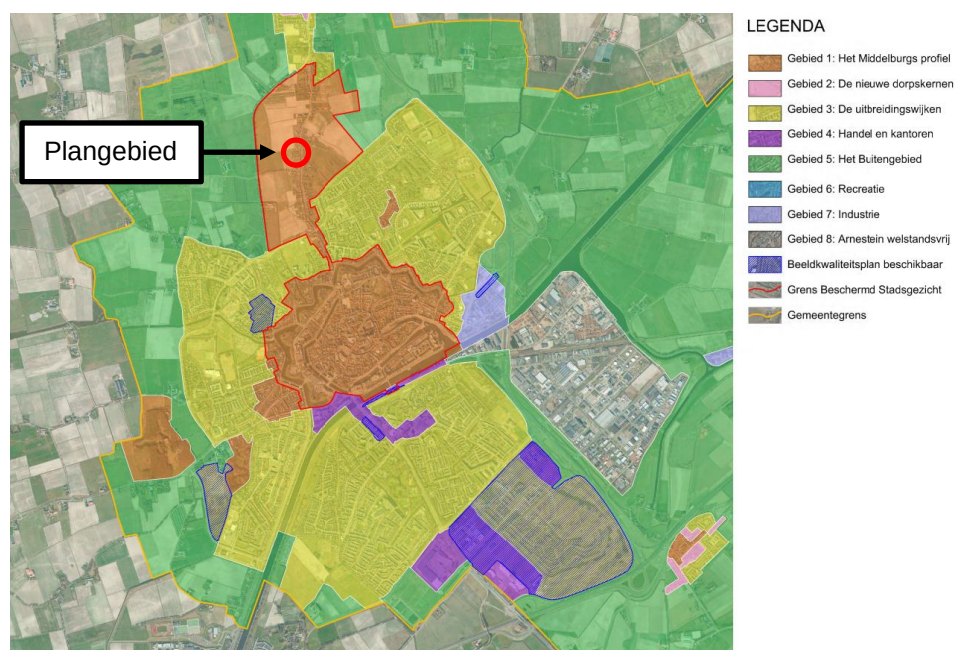
4.3.1 Kwaliteitsatlas 2030

In 1998 heeft de gemeenteraad van de gemeente Middelburg de Kwaliteitsatlas vastgesteld. De Kwaliteitsatlas schetst een toekomstbeeld van Middelburg voor de sectoren demografie, wonen, werken, verkeer en vervoer, voorzieningen, toerisme, natuur en landschap en financiën tot het jaar 2030. Waar de Kwaliteitsatlas in 1998 uitging van het realiseren van kwaliteit door groei, is inmiddels een herziening het beleid gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van de woonomgeving. De gemeente wil in de toekomst investeren in binnenstedelijke ontwikkelingen.

Middels het onderhavige plan wordt de verouderde boerderij gerestaureerd en ondervindt het pand een functiewijziging van een agrarische bedrijfswooning naar een burgerwoning. Het plan voorziet hiermee in het versterken van de kwaliteit van de woonomgeving. Daarnaast is het plan gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor het plan tevens voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling.

4.3.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 vervangt de Welstandsnota van de gemeente Middelburg. De ruimtelijke kwaliteit in de stad is op veel plaatsen al hoog, maar het optimaliseren van de bebouwde omgeving is noodzakelijk om tot een aantrekkelijke woon- en werkomgeving te komen en deze te behouden. Omdat de karakteristiek van de gebouwde omgeving in Middelburg niet overal hetzelfde is, is de stad in de Nota onderverdeeld in acht gebieden, zoals geïllustreerd in de overzichtskaart.



Afbeelding 14: Overzichtskaart gebieden ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van 'Gebied 1: Het Middelburgs profiel'. Binnen dit gebied is de historisch gegroeide binnenstad met de oude toegangswegen, de oude dorpskernen en de nog overgebleven buitenplaatsen in het buitengebied gelegen, welke zorgen voor de identiteit van Middelburg. Het van oudsher verticale bouwen en het gebruik van historisch verantwoorde bouwmaterialen en kleuren zijn van groot belang voor het voortzetten van deze bouwtraditie. Doelstelling is het behoud van deze beeldkwaliteit voor een prettige en aantrekkelijke omgeving om te wonen, werken en recreëren. Om de kwaliteiten van dit gebied te behouden dan wel te versterken zijn in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 enkele criteria opgesteld:

1. Het bebouwingsbeeld van individuele gevels en de gevelwand worden in stand gehouden, zo mogelijk verbeterd;
2. Bij verbouw is de vormgeving, gevelindeling en -geleding, maatvoering, materiaalgebruik, detaillering en karakter van het hoofdgebouw uitgangspunt;
3. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing en sluiten qua architectuur aan op de bestaande bouwmassa en materialisatie;
4. De geleding en ritmiek van de gevel zijn verticaal gericht;
5. Historische bouwdelen, zoals puien, muur- en voegwerk, kroonlijsten, kozijnen, ramen, deuren, glas, plinten, gevelstenen, penanten, borstweringen, speklagen, e.d. handhaven;
6. Gevels worden opgetrokken uit baksteen in aardetinten in combinatie met natuursteen, afgewisseld met gepleisterde gevels;
7. Daken worden afgedekt met leien of keramische gewelfde rode of blauwgrijs gesmoorde pannen;
8. Kozijnen, ramen, deuren, gootlijsten, deurlijsten, kelderluiken etc. zijn van hout gemaakt;
9. Kleuren volgens Kleurenbeleid/Flitstoets Schilderwerk.

Het plan voorziet in het verbouwen en restaureren van de boerderij, waarbij de cultuurhistorische karakteristieken behouden blijven. Daarnaast zal middels het plan sloop en nieuwbouw van de aanbouw achter de boerderij plaatsvinden. Het plan voldoet aan de opgestelde criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 van de gemeente Middelburg.

4.3.3 Bestemmingsplan 'Noordweg'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Noordweg', dat op 21 februari 2011 is vastgesteld (onherroepelijk 19 mei 2011). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

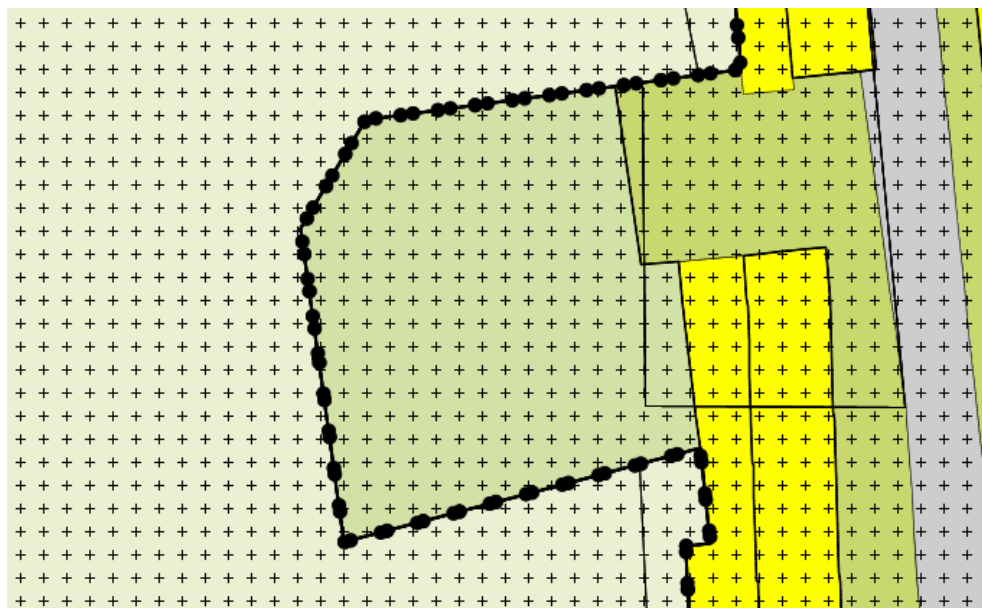
- Agrarisch met waarden – landschapswaarden.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 3;
- Waarde – Beschermd Stadsgezicht.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum bouwhoogte (m): 9';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 5'.



Afbeelding 15: Uitsnede bestemmingsplan 'Noordweg'

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Noordweg'. De woning betreft een agrarische bedrijfswoning en conform het vigerend bestemmingsplan mag een bedrijfswoning uitsluitend worden bewoond wanneer het in relatie staat tot een agrarisch bedrijf. De woonboerderij staat niet in relatie met een agrarisch bedrijf.

4.4 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsregeling;
- Het onderhavige plan betreft geen nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en daarmee is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (regionale afstemming niet noodzakelijk);
- Middels het onderhavige plan wordt verdere veroudering en verpaupering van de bebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn in bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting opgenomen om vast te stellen of sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling.

Onderzoek

Aan de hand van de voornoemde functiewijziging van een voormalig agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel Noordweg 309 te Middelburg zal de vraag beantwoord moeten worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Voor de beantwoording van deze vraag is allereerst het bepaalde in het Besluit milieueffectrapportage van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de Europese m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of al dan niet sprake is van significante milieugevolgen. Wanneer deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat geen directe m.e.r.-plicht vanuit de Wet milieubeheer en vanuit het Besluit milieueffectrapportage geldt op grond van bijlage C. De activiteit/bouw welke middels het onderhavige wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt valt binnen de in de bijlage D bij het Besluit milieueffectrapportage (bijlage D11.2). Het onderhavige plan voorziet enkel in een bestemmingswijziging van een agrarische naar een woonbestemming en de sloop en nieuwbouw van een aanbouw. Hiermee kan de activiteit niet worden geschaard onder een stedelijke ontwikkeling, waardoor het onderhavige plan niet in de eerste kolom van bijlage D (of C) onder te verdelen is. Toetsing aan de grenswaarden in de tweede kolom is hiermee niet toepasbaar. Het nemen van een m.e.r.-beoordelingsbesluit is hiermee niet noodzakelijk.

In zijn arrest van 15 oktober 2009, Commissie tegen Nederland, C-255/08 heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie bepaald dat een toets aan de drempelwaarden ten aanzien van de m.e.r.-beoordelingsplicht als bedoeld in bijlage D bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 alleen niet voldoende is. Volgens het Hof dient voorts gekeken te worden naar andere factoren als bedoeld in bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. Deze kunnen aanleiding geven tot een beoordeling en het op basis daarvan eventueel opstellen van een milieueffectrapportage. Enkele factoren die in bijlage III worden genoemd zijn de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor onder meer Natura2000-gebieden, en de orde van grootte van het effect van het plan.

Kenmerken van het plan

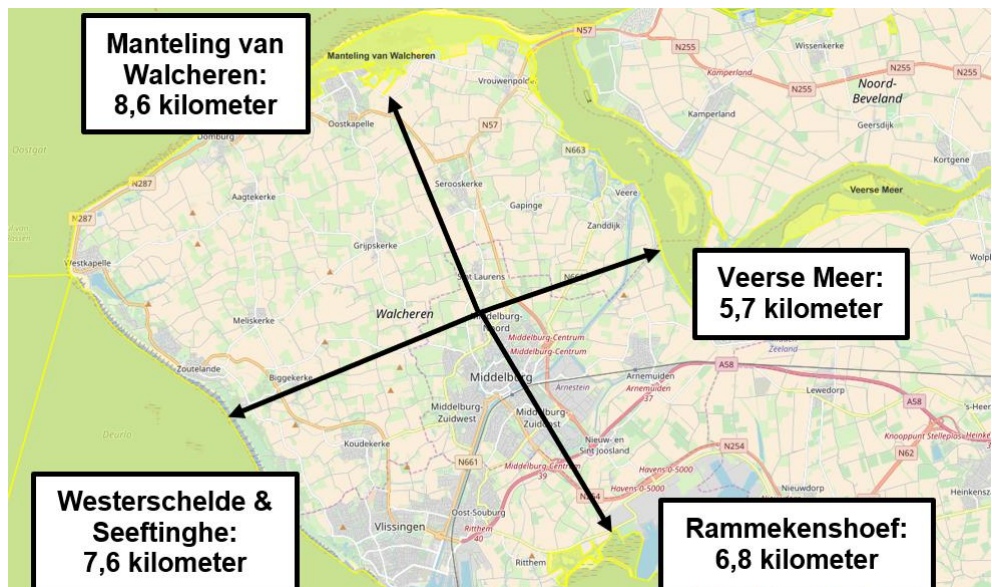
Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de bedrijfswoning op het perceel Noordweg 309 te Middelburg te bewonen als burgerwoning. Er vinden in de nieuwe situatie op de locatie geen productie-werkzaamheden plaats en de verkeersbewegingen zullen niet toenemen. De planologisch mogelijke bedrijfsactiviteiten van een agrarisch bedrijf en bijbehorende verkeersbewegingen zullen zelfs worden weggenomen. Op basis hiervan is het opstellen van een milieueffectrapportage niet aan de orde.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 120 meter ligt het Natuurnetwerk Nederland. De minimale afstand tot een Natura2000-gebied bedraagt 5,7 kilometer.



Afbeelding 16: Afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 17: Afstand plangebied tot Natura2000-gebieden

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, de ruime afstand tot omliggende beschermde natuurgebieden, er geen productiewerkzaamheden plaatsvinden, de verkeersbewegingen niet toenemen, et cetera, kan – met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling – redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan het onderhavige plan en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten. De diverse milieuaspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/u wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein en kunnen dus buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft een juridisch-planologische wijziging, waarmee de functie van bestaande woning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. Tevens voorziet het plan in de sloop en nieuwbouw van een aanbouw achter de boerderij. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van toevoeging van een geluidsgevoelig object. Daarnaast betreft de Noordweg een 30 km/h-weg. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï te worden verricht voor 30 km/h wegen. Bovendien betreft het in dit geval slechts een kleine uitbreiding van de aanbouw van de openbare weg af. Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woonklimaat en dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging, waarmee de functie van bestaande woning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee geen sprake van toevoeging van een hindergevoelige functie of een milieubelastende activiteit (gelijkblijvende situatie) en is de toetsing van het plan aan de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) dan wel het uitvoeren van een onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder niet noodzakelijk. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven (verder) in hun bedrijfsvoering wordt beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

5.4 Bodem

Beleidskader

Het beleid is opgesteld om ervoor te zorgen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Voor de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de nieuwbouw van een aanbouw aan de boerderij dient de kwaliteit van de bodem onderzocht te worden voor het toekomstige gebruik. Aan Bakker Milieuadviezen is gevraagd om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

[Verkennend bodemonderzoek]

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. De Erfgoedwet maakt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

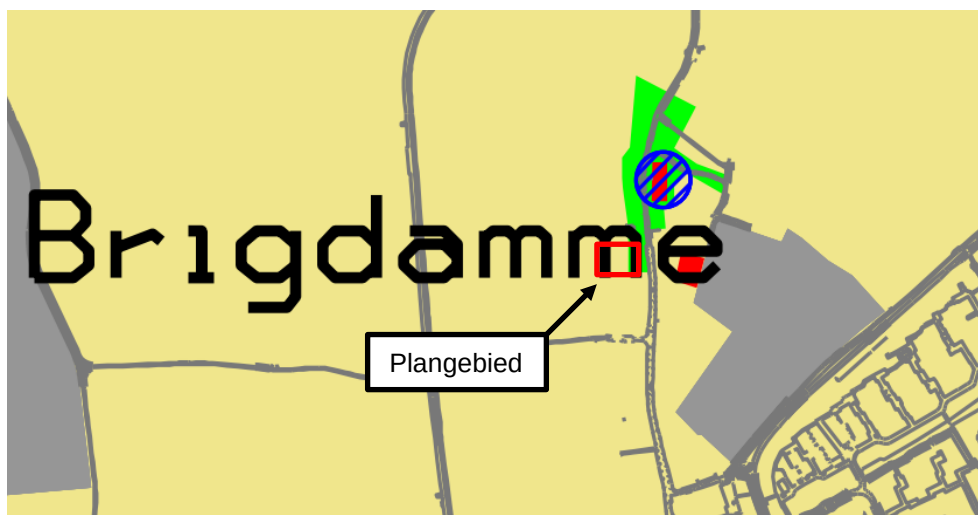
Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Middelburg heeft de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren vastgesteld. Met deze nota voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie. Tevens biedt het de gemeente een formeel afwegingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. Als basisonderdeel van het gemeentelijk archeologisch beleid is een archeologische maatregelenkaart opgesteld. Hierin wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën gebaseerd op archeologische verwachtingswaarden. Deze categorieën zijn ter bescherming van de archeologische waarden vertaald in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan.

Onderzoek

Op de beleidsadvieskaart archeologie Walcheren 2016-2022 is te zien dat het plangebied is gelegen op:

- Een zone met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Uitgangspunt op deze gronden is het archeologische erfgoed in situ behouden. Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging moet voorafgaand aan bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlak groter dan 500 m² in de vroegste fase van de planvorming een archeologisch bureauonderzoek worden uitgevoerd, eventueel in combinatie met een inventariserend veldonderzoek;
- AMK-terrein: stads- en dorpskernen exclusief Middelburg, Veere, Vlissingen, Arnemuiden en Domburg. Uitgangspunt op deze gronden is het archeologische erfgoed in situ behouden. Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging moet voorafgaand aan bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlak groter dan 60 m² in de vroegste fase van de planvorming een archeologisch bureauonderzoek worden uitgevoerd, eventueel in combinatie met een inventariserend veldonderzoek.



Afbeelding 18: Beleidsadvieskaart archeologie Walcheren 2016-2022

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging en de sloop en nieuwbouw van een aanbouw. Er vinden geen bodemingrepen plaats. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Aangezien de ruimtelijke invulling van het plangebied niet wijzigt, worden de

aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied evenmin aangetast.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2 en 3' en 'Waarde – Beschermde Stadsgezicht' overgenomen uit het bestemmingsplan 'Noordweg'.

5.6 Watertoets

Beleidskader

In het onderhavige plangebied behartigt Waterschap Scheldestromen de belangen voor een goede waterstaatkundige verzorging van het beheergebied en de daaraan toegevoegde taken van wegbeheer en rioolwaterzuivering. Het beleid van het Waterschap Scheldestromen is vastgelegd in de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen (2011).

Het watertoetsproces is voor het waterschap een belangrijk instrument in de planfase van een ruimtelijk plan. In dit proces kan in een vroeg stadium worden gezocht naar een optimale situatie voor de waterhuishouding. Het Waterschap Scheldestromen kent een brede watertoets. Dit houdt in dat in het watertoetsproces alle voor het waterschap relevante elementen worden onderzocht. Deze elementen zijn gebundeld in een aanmeldformulier voor het watertoetsproces.

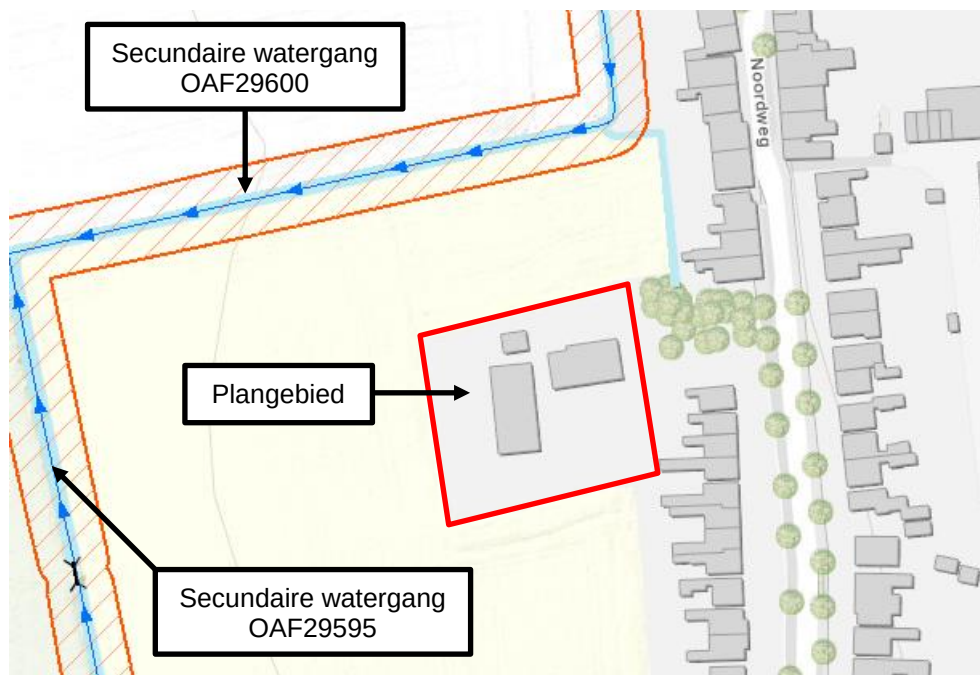
Onderzoek

Voor het onderhavige plan is het aanmeldformulier voor het watertoetsproces ingevuld.

Tabel 1: Aanmeldformulier watertoetsproces

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen in de beschermingszone van een waterkering. Dit thema is niet van toepassing.
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.	Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging en de realisatie van een vervangende aanbouw achter de boerderij. Op het perceel is thans een bedrijfswoning, bijgebouw en een wagenschuur gelegen. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het verhard oppervlak neemt niet toe. Watercompenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.
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.	Voor het onderhavige plan zal geen nieuwe riolering worden aangelegd. De huidige riolering blijft behouden.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied. Het thema verdroging is niet aan de orde.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Gezien het plan voorziet in restauratiewerkzaamheden en de sloop en nieuwbouw van een aanbouw is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Het onderhavige plan voorziet niet in het wijzigingen van watergangen.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Nabij het plangebied zijn twee secundaire watergangen gelegen (de secundaire watergangen OAF29600 en OAF29595). Deze watergangen zijn in het beheer van het waterschap Scheldestromen. Er vinden geen wijzigingen plaats aan de watergangen. In de nieuwe situatie is ruim voldoende ruimte voor het onderhoud van de watergangen.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen werkzaamheden plaatsvinden welke kunnen leiden tot een bodemdaling.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de directe omgeving van het plangebied is geen natte natuur gelegen.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er vinden geen wijzigingen plaats aan de watergangen. In de nieuwe situatie is voldoende ruimte voor het onderhoud van de watergangen.
Andere belangen waterbeheer	
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.	In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen. De Noordweg is voor een gedeelte in beheer van het waterschap Scheldestromen. Er vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van deze weg.



Afbeelding 19: Uitsnede Legger Oppervlaktewaterlichamen

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem en er hoeft geen watervergunning aangevraagd te worden.

5.7 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

[Ecologische quickscan]

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Bik 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van het onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,5 – 0,6 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 14 – 16 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 15 – 17 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 8 – 10 µg PM^{2,5}/m³.

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan binnen de kaders van het Besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

5.9 Externe veiligheid

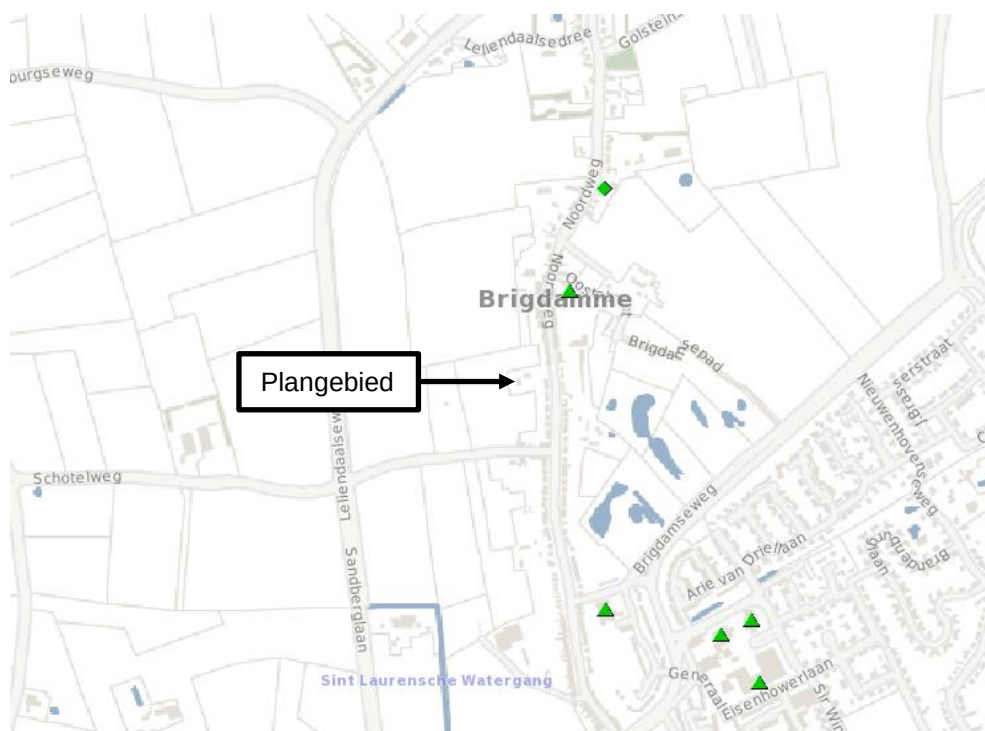
Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de Wet milieubeheer (Wm). Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Voor het aspect zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van relevantie.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 20: Uitsnede Risicokaart

Involed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

In en om het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die onder het Bevb vallen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Kabels en leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen noemenswaardige (hoofd)kabels en (hoofd)leidingen aanwezig. Er is een gemeentelijk rioolstelsel aanwezig. Daarnaast zijn in of nabij het plangebied de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. Gezien er geen fysieke werkzaamheden plaatsvinden levert de aanwezigheid van kabels en leidingen geen bijzondere aandachtspunten op.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het wijzigingsplan 'Middelburg, Noordweg 309' bestaat uit drie delen: de verbeelding en de regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het wijzigingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het wijzigingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende wijzigingsplan 'Middelburg, Noordweg 309' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige wijzigingsplan is een verwijzing gemaakt naar het vigerende bestemmingsplan 'Noordweg'. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Tuin

Het gehele perceel, behoudens de gronden welke worden bestemd met 'Wonen', worden bestemd met de bestemming 'Tuin'.

Wonen

De contouren van de aanwezige bebouwing op het perceel worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak wordt om de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen gelegd.

Waarde – Archeologie – 2 en 3

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2 en 3' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waarde – Beschermd Stadsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' is mede bestemd voor het beschermen van het stadsgezicht en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, (historische) stedenbouwkundige en (historisch-)architectonische waarden binnen het beschermd stadsgezicht langs de Noordweg.

6.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Maatvoering 'Maximum bouwhoogte (m): 9';
- Maatvoering 'Maximum goothoogte (m): 5'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan voor de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt een overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Middelburg bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerp-wijzigingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.