

Middelburg

Wijzigingsplan Buitengebied

locatie

Muidenweg 12 Arnemuiden

Middelburg

Plan:

Wijzigen agrarische bestemming naar woonbestemming



Datum: 2 juli 2019

Planidn.: NL.IMRO.0687.WPBUIMUI12-VG01

Eigenaar en initiatiefnemer:

Flipper Watersport
De heer N. Poortvliet
Warwijcksestraat 2
4351 BE Veere

Adviseur:

Butijn Bouw Advies
Kerkweg 29
4414 AA Waarde

Inhoud

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding 3
- 1.2 Opzet 3

2. Inventarisatie en Analyse

- 2.1 Historie 4
- 2.2 Omschrijving initiatief 5

3. Beleidskaders

- 3.1 Inleiding 6
- 3.2 Rijksbeleid 6
- 3.3 Provinciaal beleid 7
- 3.4 Regionaal en Gemeentelijk beleid 11

4. Sectorale aspecten

- 4.1 Algemeen 14
- 4.2 Archeologie 14
- 4.3 Bodemkwaliteit 15
- 4.4 Water 16
- 4.5 Ecologie 18
- 4.6 Geluid 19
- 4.7 Luchtkwaliteit 20
- 4.8 Relatie omliggende functies 21
- 4.9 Verkeer 22
- 4.10 Externe veiligheid 22
- 4.11 Vormvrije-mer 26

5. Juridische vormgeving 27

6. Economische uitvoerbaarheid 28

7. Maatschappelijke verantwoording 29

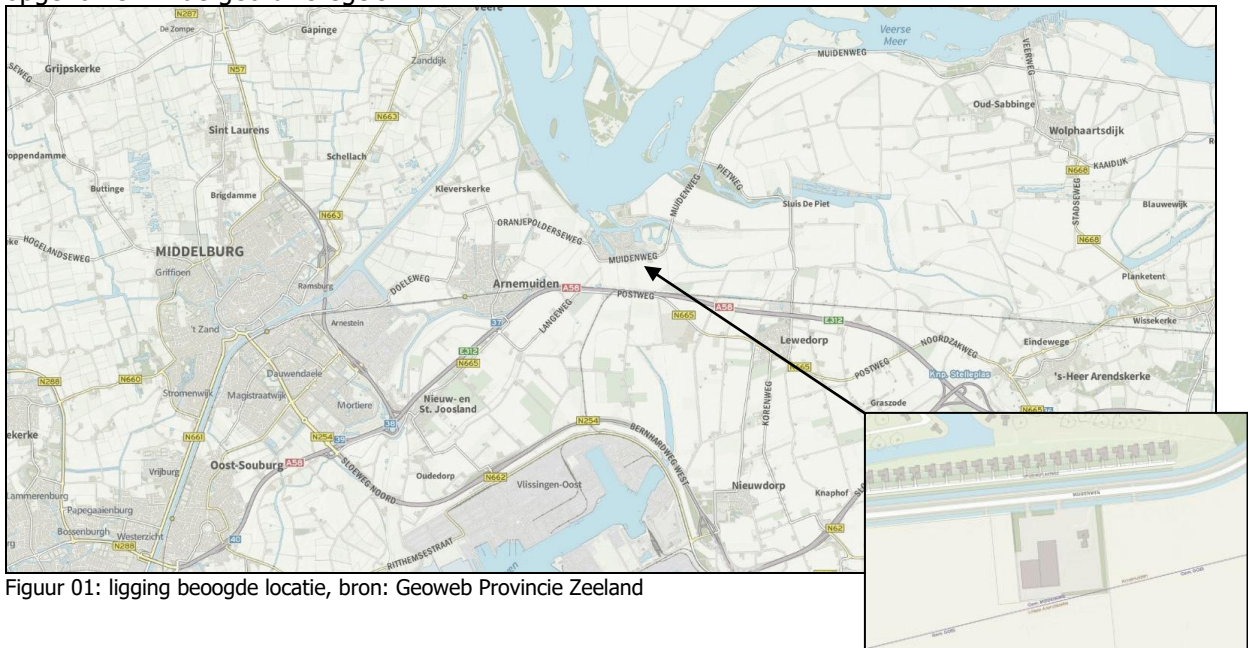
Bijlage:

- Bodemonderzoekrapportage

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het doel van de toelichting op het wijzigingsplan is inzicht geven in de (ruimtelijke) ontwikkelingen in verband met het initiatief van de heer Poortvliet tot het wijzigen van de agrarische bestemming van de panden in een woonbestemming, Muidenweg 12 te Arnhemuiden. De bestaande woning zal bewoond gaan worden door de initiatiefnemer en een deel van de loodsen zal gebruikt gaan worden als opslag en een deel als reparatieruimte voor zijn watersportbedrijf, Flipper Watersport. De linker loods heeft een oppervlakte van ca. 1000 m² en de rechter loods een oppervlakte van ca. 600 m². De ene loods zal met een oppervlakte van 500 m² gebruikt worden als opslagruimte voor boten en de andere loods voor een oppervlakte van 250 m² als reparatie- en magazijnruimte, passend binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De reeds op de locatie rustende functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 3' blijft gehandhaafd. Om de bestaande te handhaven loodsen te kunnen gebruiken als opslag en reparatieruimte zal de functieaanduiding 'opslag en reparatie van gebruiksgoederen' aan de nieuwe woonbestemming worden toegevoegd, dit echter alleen geldend binnen de bebouwingslijnen van de loodsen met een oppervlaktebeperking opgenomen in de gebruiksregels.



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

Het beoogd initiatief voor wat betreft de wijziging van de bestemming is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" om reden dat de betreffende panden een agrarische bestemming hebben.

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

Gekozen is om hiervoor een wijzigingsplan op te stellen. Onderhavig plan voorziet hierin.

1.2 Opzet

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

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

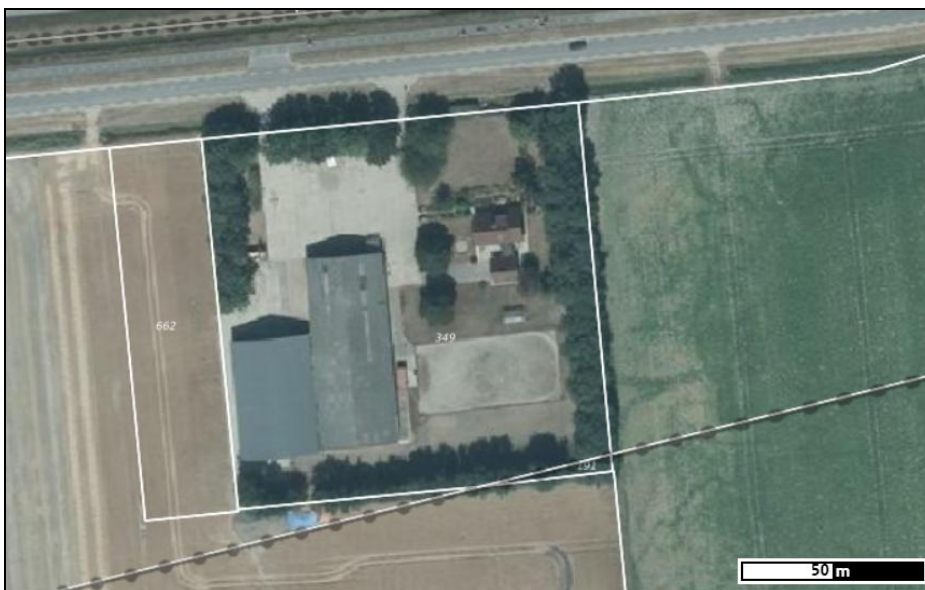
HOOFDSTUK 2 Inventarisatie en Analyse

2.1 Historie

De planlocatie bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning van circa 500 m³ en een aangebouwde dubbele garage en twee loodsen. De linker loods heeft een oppervlakte van circa 1000 m² en de rechter loods een oppervlakte van circa 600 m². Voor de loodsen is een ruim verhard voorterrein aanwezig. De linker loods dateert uit 1983. De loods is opgebouwd uit een staalconstructie met stalen profielplaat. Het dak is afgedekt met asbesthoudende golfplaten. De rechter loods dateert uit 2007. Deze loods is opgebouwd uit een staalconstructie met gevels en een dak van stalen profielplaat en sandwichpanelen. Deze loods is in gebruik geweest als aardappelbewaring.



Figuur 02: luchtfoto, bron: Rijk taxateurs | adviseurs | rentmeesters B.V.



Figuur 03: situatie met luchtfoto en kadastrale percelen, bron: ruimtelijkeplannen.nl

2.2. Omschrijving initiatief

Initiatiefnemer voert in de bestaande situatie zijn bedrijfsactiviteiten uit in een pand in het oude deel van het stadje Veere, dichtbij de haven van Veere. De beschikbare ruimte is echter te klein. Er zijn op deze locatie geen uitbreidingsmogelijkheden. Tevens verhuurt hij opslagruimte voor boten op een andere locatie. Zijn huidige woonlocatie is ook niet nabij zijn bedrijf. Hij is al geruime tijd op zoek naar een alternatieve locatie waarbij hij zijn bedrijfsactiviteiten kan bundelen en waar hij ook bij kan wonen.

Onderhavige planlocatie biedt qua perceel met gebouwen die mogelijkheden. Tevens is het nabij een recreatiehaven gelegen (Oranjeplaat) waar ook gebruik gemaakt kan worden van een botenlift en het vervoer naar de botenopslagruimte gemakkelijk kan plaats vinden.

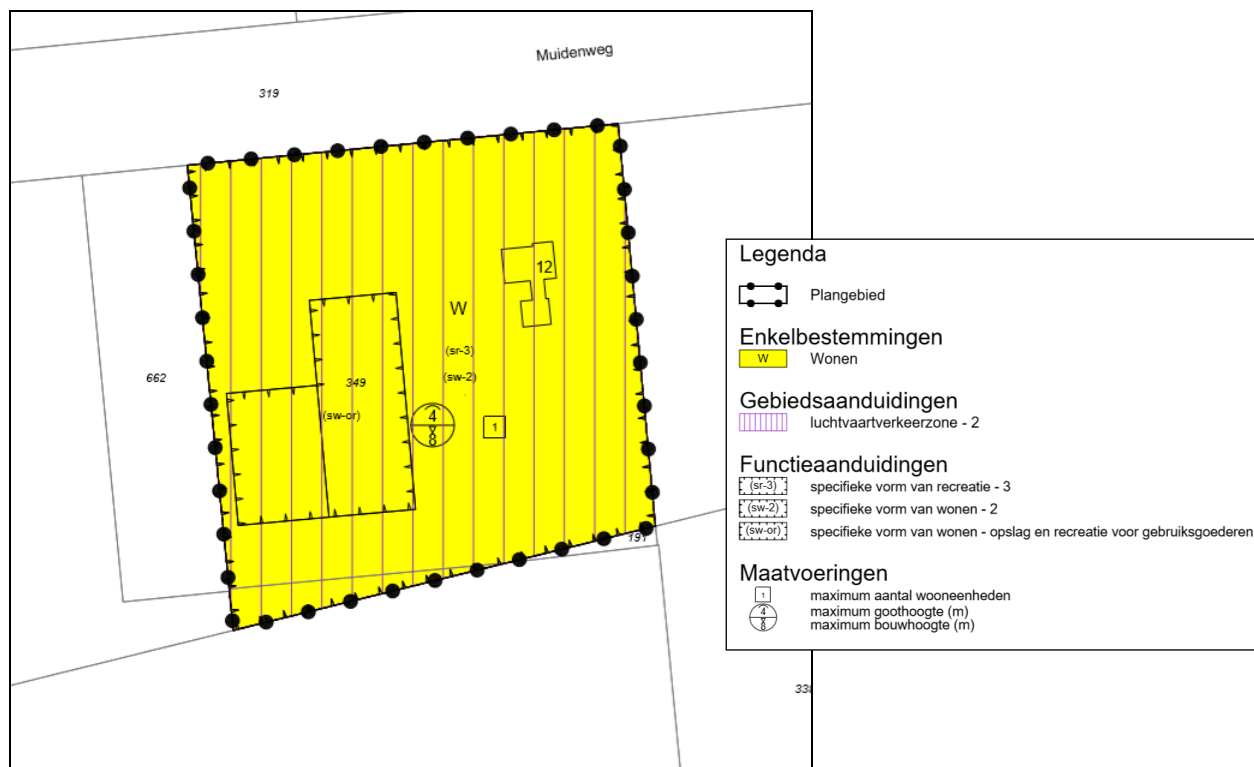
Initiatiefnemer wenst de bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning. Hij wenst de woning zelf te gaan bewonen. Een deel van de loodsen zal dan gebruikt gaan worden voor de opslag van boten en voor reparatie- en magazijnruimte. Het huidige watersportwinkeltje in Veere, dat naast de andere activiteiten gerund wordt, zal gelet op de geringe opbrengsten hieruit op de nieuwe locatie niet voortgezet worden.

Het asbestdak van de grote linker loods wenst hij te saneren in combinatie met het toepassen van PV-panelen. Mogelijk dat ook het (asbestvrije) dak van de rechter loods gebruikt zal worden voor PV-panelen.

De huidige functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 3' wenst hij te handhaven. Hierdoor blijft het in de toekomst mogelijk om de overige gronden van het grote perceel, binnen de bestaande groengordel, te gebruiken voor een minicamping.

Zoals reeds vermeld is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de betreffende woning als burgerwoning in gebruik te nemen en de loodsen te gebruiken voor opslag- en reparatieruimte met een beperkende oppervlaktemaat van respectievelijk 500 en 250 m².

In figuur 04 is de nieuwe bestemmingsplanverbeelding weergegeven



Figuur 04: fragment toekomstige bestemmingsplanverbeelding, bron: Bragis

HOOFDSTUK 3 Beleidskaders

3.1. Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie:

Beoogde wijziging is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018 en Omgevingsverordening Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is vastgesteld door Provinciale Staten van de Provincie Zeeland op 21 september 2018. Het betreft een provinciaal plan voor de fysieke leefomgeving en vervangt het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018.

In de geest van de toekomstige nieuwe Omgevingswet is het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd en daar waar nodig geactualiseerd in dit integrale Omgevingsplan.

Het Omgevingsplan omvat onderstaande (wettelijke) plannen:

- Omgevingsplan Zeeland (structuurvisie Wro, Milieubeleidsplan en Waterplan)
- Natuurvisie
- Mobiliteitsvisie
- Kustvisie
- Economische agenda
- Cultuurnota

Het Omgevingsplan bindt alleen de Provincie Zeeland zelf. Soms is doorwerking naar anderen gewenst. Waar nodig wordt het plan vertaald naar een verordening die juridisch doorwerkt op anderen.

De Omgevingsverordening Zeeland 2018, die per 7 november 2018 in werking is getreden, bevat provinciale regels over de fysieke leefomgeving die voor iedereen gelden. Dit zijn drie soorten regels:

- voor burgers en bedrijven over vergunningplichten;
- voor de overheid om vergunningaanvragen te beoordelen;
- instructies over hoe gemeenten en waterschappen hun taken en bevoegdheden moeten uitoefenen.

Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

Met name is hoofdstuk 2 'Ruimte' van de omgevingsverordening van toepassing.

In dit hoofdstuk is de ruimtelijke verordening te vinden die zich richt tot gemeenteraden en instructies bevat over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de Wro biedt in artikel 4.1. Hier wordt nog eens expliciet vermeld dat de ruimtelijke verordening geen direct werkende bepalingen bevat. Verder wordt ter voorkoming van

misverstanden duidelijk gemaakt dat de instructies in hoofdstuk 2 niet alleen gelden voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Natuur

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het Zeeuwse deel van dit natuurnetwerk heet Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). Het doel van het natuurnetwerk is het behoud en de versterking van het aantal soorten in het wild voorkomende planten en dieren.

De begrenzing van de gebieden die tot het Natuurnetwerk Zeeland behoren is vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 en nader uitgewerkt in het Natuurbeheerplan Zeeland. Op 25 september 2018 hebben Gedeputeerde Staten de planwijziging 2018 vastgesteld.

Bestaande natuur

Dit zijn de bestaande natuurgebieden van Zeeland – duinen, deltawateren, schorren, kreken, dijken, weidegebieden en bossen.

Nieuwe natuur

Versnippering van het natuurwerk wordt opgeheven door op bepaalde plaatsen landbouwgrond om te zetten in natuur – nieuwe natuur – en zo natuurgebieden met elkaar te verbinden.

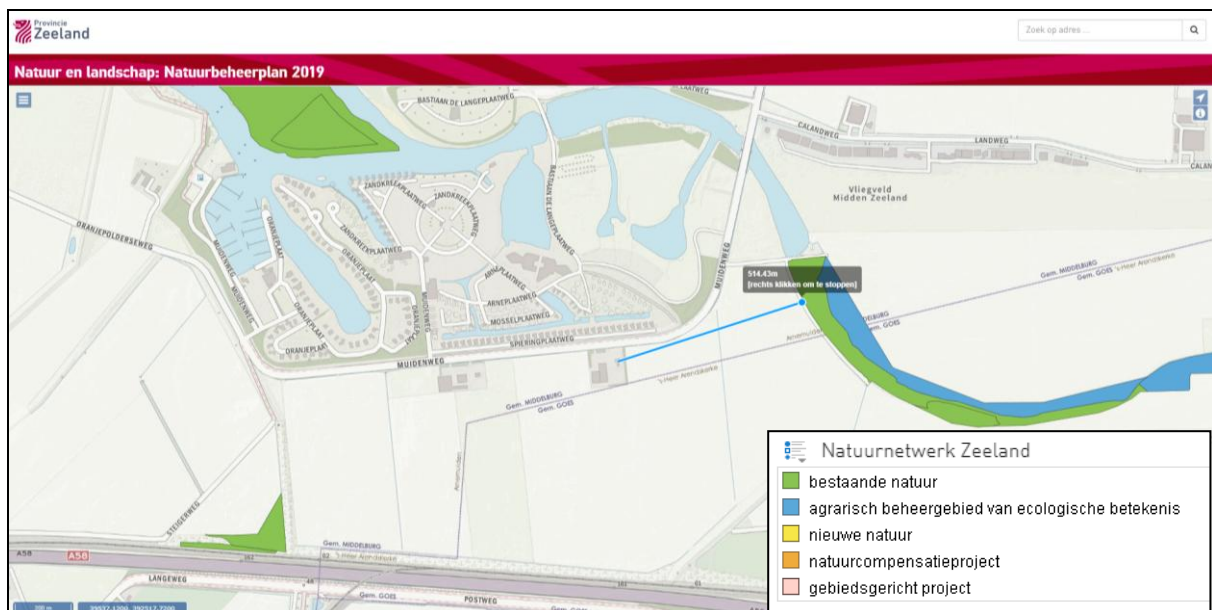
Agrarisch gebied van ecologische waarde

Kreken, dijken en reliëfrijke graslanden in het landbouwgebied worden beschermd door landbouw en natuurbeheer te combineren. Deze gebieden zijn beschermd op grond van de provinciale ruimtelijke verordening. De provincie stimuleert het agrarisch natuurbeheer door boeren door middel van subsidies.

De planlocatie is gelegen op de volgende afstanden ten opzichte van bestaande natuur:

- ruim 500 meter van de Vliegveldkreek gelegen ten oosten van de planlocatie;
- ruim 800 meter van de Oranjeplaat gelegen ten noord-westen van de planlocatie;
- ruim 900 meter van de Suzannapolder gelegen ten zuid-westen van de planlocatie.

De planlocatie ligt nabij (1 kilometer) het Natura2000-gebied Veerse Meer.



Figuur 05: kaartfragment Natuurnetwerk, bron: Geoloket Zeeland

Voor de nadere uitwerking en toetsing m.b.t. ecologie wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

Zorgvuldig en effectief ruimtegebruik:

Zoals verwoord in het Omgevingsplan stelt het bieden van ruimte aan ontwikkeling met behoud van de omgevingskwaliteiten bijzondere eisen aan het ruimtegebruik. Het uitgangspunt van de provincie is daar zorgvuldig mee om te gaan. Beoogd plan is wat dat betreft een goed voorbeeld hoe op de juiste wijze omgegaan kan worden met het herbestemmen van niet meer in gebruik zijnde agrarische bebouwing in een bestaande situatie.

Nieuwe Economische Dragers (NED) en ander niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied

In Bijlage A behorende bij artikel 2.3, tweede lid onder g van de Omgevingsverordening wordt aangegeven dat de verwachting bestaat dat in de planperiode een substantieel deel van de agrarische ondernemers de agrarische activiteiten zal beëindigen. Herbestemming of sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is noodzakelijk om verpaupering te voorkomen. Nieuwe economische dragers leveren een bijdrage aan het behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied.

De Provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de Provincie onnodige verstening van het landelijk gebied tegengaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende bebouwing en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Wat in het landelijk gebied wordt gerealiseerd wordt echter niet in de kern of op een bedrijventerrein gerealiseerd. Dit vraagt om afstemming van de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied en de mogelijkheden in of aansluitend aan de kernen.

Naast de ontwikkelingsruimte voor wonen en recreatie biedt de Provincie in het landelijk gebied ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe economische dragers. Het gaat per definitie om kleinschalige activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. In bijlage A is een voorbeeldlijst opgenomen van mogelijke activiteiten. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in hun bestemmingsplannen buitengebied een vergelijkbare lijst opnemen met toegestane activiteiten.

De mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe economische drager is voorbehouden aan bebouwing op bestaande bouwvlakken en bebouwing bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied. *Het volume van de bestaande bebouwing is daarbij maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit.*

Verevening

Met het principe van verevening heeft de Provincie een regeling waarin (extra) ontwikkelingsruimte wordt geboden en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de omgeving.

De uitgangspunten voor deze regeling zijn vastgelegd in een provinciale handreiking en het convenant met alle Zeeuwse gemeenten. In 2013 is in samenspraak met de gemeenten de handreiking verevening geactualiseerd.

Voor alle activiteiten binnen bestaande bebouwing is het vereveningsprincipe komen te vervallen.

Ook wanneer er sprake is van een beperkte uitbreiding tot maximaal 250 m² hoeft voor activiteiten die behoren tot de categorie Nieuwe Economische Dragers niet langer verevent te worden.

Gelet op het alleen herbestemmen van bestaande gebouwen van onderhavig planinitiatief is voornoemde uitzondering hierbij van toepassing.

Landschappelijke inpassing:

Zoals verwoord in het Omgevingsplan Zeeland moet het inpassen van nieuwe elementen en ontwikkelingen (woonwijken, bedrijventerreinen, recreatieterreinen, wegen, etc.) aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap en mogen het bestaande landschap niet verstoren. Op welke wijze deze landschappelijke inbedding vorm gegeven moet worden hangt af van het bestaande landschap en van de vormgeving van het specifieke plan. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Elke ontwikkeling is anders qua aard en schaal en elk landschapstype stelt andere eisen.

Betreffende planlocatie is voor een groot deel omgeven door bomen en struiken. Vanaf de openbare weg zijn de panden voldoende afgeschermd.
Extra toevoegingen zijn gelet op de bestaande situatie dan ook niet noodzakelijk.

Kleinschalig kamperen

In artikel 2.14 van de Omgevingsverordening wordt aangegeven dat in een bestemmingsplan waarin kleinschalige kampeerterreinen worden toegelaten of waarin voor deze terreinen regels worden gegeven worden zodanige regels gesteld dat op deze terreinen ten hoogste 25 kampeermiddelen zijn toegelaten, waarvan 20% met een maximum van 5 kampeermiddelen permanent zijn toegestaan.

In afwijking van het voornoemde mag de op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaande situatie positief worden bestemd.

In de huidige situatie is voor de planlocatie de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 3': tevens een minicamping van toepassing.

Woningbouw en herstructurering

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

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

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

Duurzaamheidsladder

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

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

De ladder kent drie treden:

Trede 1: is er een regionale behoefte?

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

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

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

Cultuurhistorische kwaliteit

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

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

De CHS biedt een geordend overzicht van de voornaamste, nog aanwezige, (inter)nationale, regionale en bovenlokale cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zeeland. Hiervoor zijn (steden)bouwkundige, archeologische en historisch geografische elementen en structuren op een

eenduidige wijze gewaardeerd en in kaart gebracht. De kaart is te raadplegen via de website van de provincie.

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

Toetsing:

De planlocatie is gelegen in een open polderlandschap. Het dichtst bijgelegen (agrarische) bedrijf ligt op een afstand van 270 meter. Tegenover de planlocatie zijn recreatiewoningen gesitueerd op een afstand van 50 meter ten opzichte van de voorste perceelsgrens. Voor de toetsing ten opzichte van de omliggende bedrijven wordt verwezen naar par. 4.8.

De planlocatie is op voldoende afstand gelegen ten opzichte van bestaande natuur.

De loodsen zullen gebruikt worden als opslag en gedeeltelijk als reparatieruimte van gebruiksgoederen. Ten behoeve hiervan zal er ook een klein deel als magazijn ingericht worden. Dit alles is passend binnen de regels die gesteld zijn en nader uitgewerkt in bijlage A van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 voor Nieuwe Economische Dragers (NED's).

De functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 3' blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. In de regels worden hiervoor de van toepassing zijnde voorwaarden opgenomen, zodat bij realisatie in de toekomst hieraan getoetst kan worden.

In de Omgevingsverordening zijn, gelet op het beoogd gebruik en de locatie, verder geen zaken opgenomen van direct belang voor onderhavig plan.

De planlocatie is niet gelegen in de directe nabijheid van cultuurhistorische waardevolle panden of landschappen.

Conclusie:

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

3.4 Gemeentelijk beleid

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

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

Kwaliteitsatlas

In 2010 is de Kwaliteitsatlas 2030 herzien. Deze Kwaliteitsatlas schetst een integraal toekomstbeeld van Middelburg tot 2030, met daarbij de ontwikkelingen per sector (demografie, wonen, werken, verkeer en vervoer, voorzieningen, toerisme, natuur en landschap, financiën), die nodig zijn om dit beeld te bereiken.

Om al deze doelen te verwezenlijken is een zogenaamde actiekaart opgesteld, die de benodigde ingrepen in de tijd uitzet en vertaalt naar concrete projecten, studiegebieden en onderzoeksvraagstukken. De activiteiten zijn gerubriceerd in 3 fasen: 1998 – 2005, 2006 – 2015 en 2016 – 2030.

In artikel 4.2.3. van de Kwaliteitsatlas wordt ingegaan op het watersporttoerisme:

Groei van het aantal ligplaatsen levert extra bestedingen op. Wij maken een plan voor herinrichting van de haven, waardoor meer passanten kunnen worden opgevangen. De gemeente zal in de toekomst voor tenminste één van haar jachthavens een commerciële exploitant zoeken. Die moet meer bedrijvigheid en toegevoegde waarde in de jachthaven realiseren door promotie en het aanbieden van meer voorzieningen en diensten. De gemeente zal de jachthaven in de binnenstad op een andere wijze laten exploiteren. De veranderde exploitatie moet leiden tot meer bedrijvigheid en een grotere toegevoegde waarde voor de stad. Daarbij is van belang dat de jachthaven meer voorzieningen en diensten biedt en dat er meer promotie wordt gemaakt voor bezoek aan de jachthaven. De omgeving van Oranjeplaat is zeer aantrekkelijk voor toeristen, die willen watersporten en de gemeente zal de ontwikkeling van verblijfsrecreatie in dit gebied faciliteren.

Opslagruimte voor de boten (winterstalling) zoals het planinitiatief beoogd zo dicht mogelijk bij de jachthavens biedt een duidelijke meerwaarde voor het watersporttoerisme.

Om reden dat het aantal woningen niet wijzigt en er geen uitbreiding van bebouwing plaats zal vinden wordt hieronder alleen nog nader ingegaan op het bestemmingsplan.

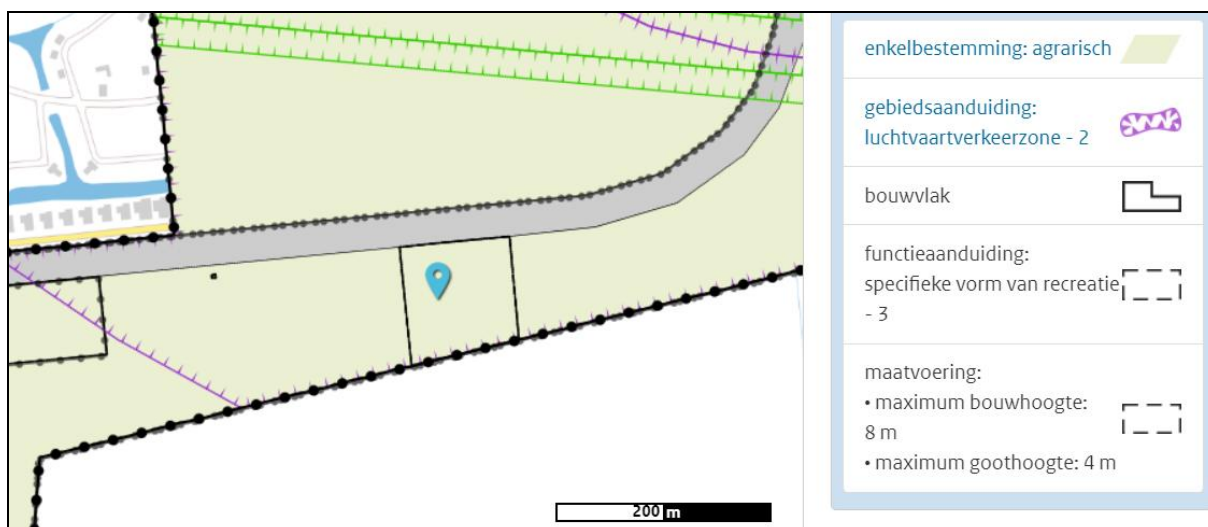
Bestemmingsplan:

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied".

De gronden waarop het beoogd planinitiatief is gesitueerd heeft de enkelbestemming "Agrarisch" tevens is er een gebiedsaanduiding "luchtvaartverkeerzone – 2" van toepassing en een functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie – 3".

Voor de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak geldt een maximaal toelaatbare bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 4 meter.

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



Figuur 06: Fragment bestemmingsplanverbeelding "Buitengebied", bron: ruimtelijke plannen.nl

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

De betreffende agrarische bedrijfswoning mag op grond van de regels niet gebruikt worden als burgerwoning. De gebouwen mogen alleen gebruikt worden ten dienste van agrarische doeleinden. De wijziging van bedrijfswoning naar een burgerwoning en het gebruik van de loodsen als opslag van boten en reparatieruimte is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan. Het initiatief voldoet wel aan de wijzigingsregels van het vigerend bestemmingsplan.

Voor het wijzigen van de bestemming naar een woonbestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' (een vrijkomend agrarisch bedrijf) is onder art. 3.6.4 in het bestemmingsplan een wijzigingbevoegdheid opgenomen.

3.6.4 Wijziging na bedrijfsbeëindiging

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;*
- b. het gebruik van een bestaande NED mag worden voortgezet;*
- c. het gebruik van een bestaande minicamping mag worden voortgezet;*
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving;*

- e. bij toepassing van deze regels volgen burgemeester en wethouders de procedure zoals omschreven in artikel 39 lid 2.*

Ook is er voor het toepassen van een Nieuwe Economische Drager in het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, de oppervlakte voor reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen is hierbij beperkt tot 250 m² en voor opslag van boten en caravans tot 500 m².

Toetsing aan de regels aangaande de gebiedsaanduiding "luchtvaartverkeerzone – 2":

36.2.2 Luchtvaartverkeerszone – 2 (47 Bkl-contour)

Binnen de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone' voor het vliegveld geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals bedoeld in artikel 2 van het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart, zijn toegestaan met inachtnahme van het volgende:

- a. het gaat om het opvullen van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing;*
- b. ter plaatse is het geluidsgevoelig object dringend noodzakelijk om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;*
- c. nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of woonwagenstandplaatsen.*

Het plan houdt geen uitbreiding in van geluidgevoelige objecten. De bestaande woning blijft gehandhaafd.

Toetsing aan de regels aangaande de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 3':

In het huidige bestemmingsplan is voor de planlocatie voornoemde functieaanduiding van toepassing. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden om een minicamping te realiseren, mits voldaan wordt aan de daarvoor geldende voorwaarden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid voldoende mogelijkheden biedt om het beoogd initiatief te realiseren.

HOOFDSTUK 4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen:

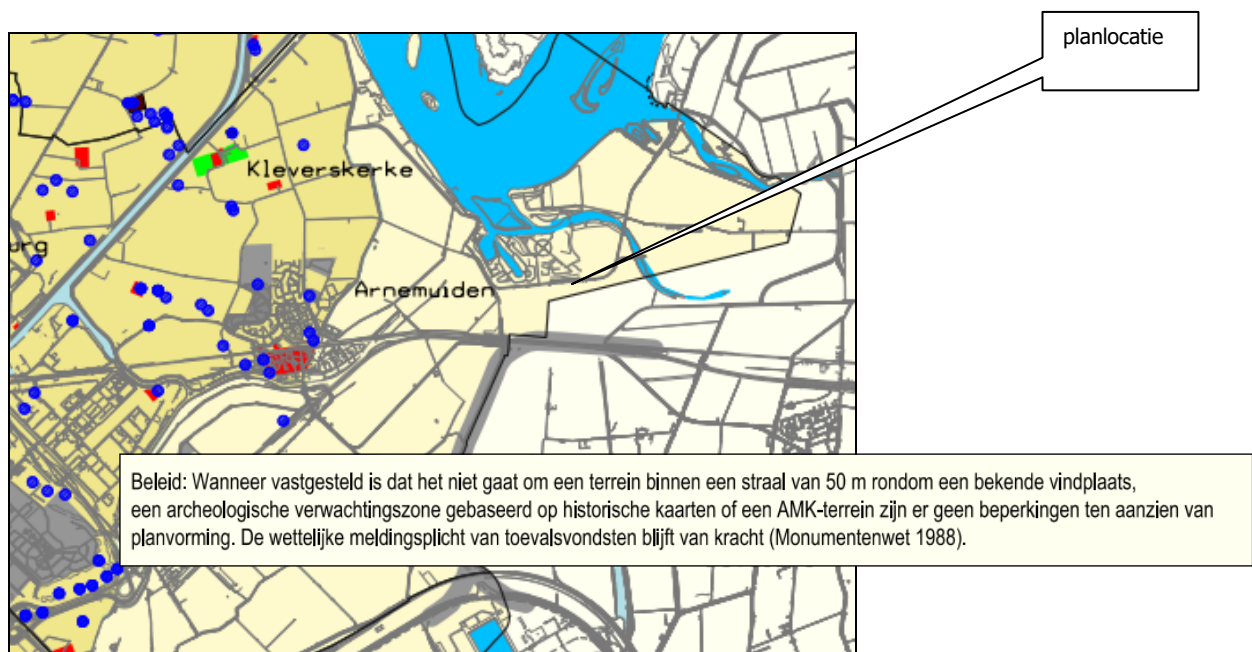
In dit hoofdstuk zal nader ingegaan worden op de toetsing aan diverse aspecten die van belang zijn voor de vraag of er voor de voormalige bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat zodra deze gebruikt gaat worden als burgerwoning. Tevens zullen in dit hoofdstuk diverse andere aspecten aan de orde komen als het gaat om het beoogde gebruik van deloodsen.

4.2 Archeologie

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

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

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



Figuur 07, fragment beleidsadvieskaart archeologie 2016-2022

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

Conclusie:

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

4.3 Bodemkwaliteit

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

Voor het plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de gedetailleerde resultaten wordt verwezen naar de bijgevoegde rapportage: Rapport C18-654-O / 07-01-19 / Muidenweg 12 te Arnemuiden.

Hieronder is de conclusie uit de rapportage overgenomen:

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd voor de bestrijdingsmiddelen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen licht verhoogde gehalten met opslagbestrijdingsmiddelen en minerale olie. Deze verontreinigingen geven echter geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming. De hypothese "onverdacht" voor het overige deel van de locatie wordt door de resultaten bevestigd. Op basis van de resultaten van het indicatief bodemonderzoek wordt de locatie geschikt geacht voor zowel de huidige als de toekomstige bestemming (wonen met tuin en bedrijfspand).

Conclusie:

Gelet op de uitkomsten van het bodemonderzoek kan gesteld worden dat er geen belemmering is voor het woon- en leefklimaat.

4.4 Water

Waterhuishouding

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

Grootte van het plan:

Er vindt voor onderhavig planinitiatief geen wijziging in de verharding plaats. Het betreft alleen een wijziging in gebruik van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en voor wat betreft de loodsen van een agrarische bestemming naar opslag- en reparatieruimte.

Dit houdt in dat er geen compensatie aan waterberging noodzakelijk is.

Waterkeringen:

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

Wegen:

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

Waterbeheer:

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

Waterkansenkaart

De planlocatie is gelegen op weinig zettinggevoelige gronden en het plaat-bodemtype biedt matige infiltratiemogelijkheden. Tevens geeft de kaart aan dat voor deze locatie een sterke belvorming geldt (kwel). Het plangebied is niet gelegen in een kwetsbaar of beschermingsgebied.

Oppervlaktewater

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

Riolering

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

Waterkwaliteit

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

Conclusie:

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

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. Plan ligt niet nabij een waterkering.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstrooming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van:</i> <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>nvt</td><td>nvt</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>nvt</td><td>nvt</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>nvt</td><td>nvt</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>nvt</td><td>nvt</td><td>4</td></tr></table> <i>Er vinden geen wijzigingen in dakoppervlakte noch in bodemverharding plaats</i>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	nvt	nvt	1	dichte bodemverharding	nvt	nvt	2	doorlatende bodemverharding	nvt	nvt	3	wateroppervlak	nvt	nvt	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	nvt	nvt	1																		
dichte bodemverharding	nvt	nvt	2																		
doorlatende bodemverharding	nvt	nvt	3																		
wateroppervlak	nvt	nvt	4																		
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>Er vinden geen wijzigingen in de bestaande riolering en hwa's plaats.</i>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Bestaande situatie blijft ongewijzigd gehandhaafd</i>																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bestaande situatie blijft ongewijzigd gehandhaafd</i>																				
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Bestaande situatie blijft ongewijzigd gehandhaafd</i>																				
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Bestaande situatie blijft ongewijzigd gehandhaafd</i>																				
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Bestaande situatie blijft ongewijzigd gehandhaafd</i>																				
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Betreffende gebruikswijziging heeft geen nadelige gevolgen voor aanwezige natuurwaarden. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande gebouwen en verharding</i>																				

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Bestaande situatie blijft ongewijzigd gehandhaafd</i>
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Bestaande situatie blijft ongewijzigd gehandhaafd</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).</i>	<i>nee</i> <i>nee, niet in vergelijking met het vorige gebruik als agrarische bestemming waarbij agrarisch verkeer op piekmomenten in het seizoen plaats vonden.</i> <i>Bestaande situatie blijft ongewijzigd gehandhaafd</i> <i>Ja, bestaande situatie blijft ongewijzigd gehandhaafd.</i> <i>nee.</i>

Watertoets tabel

4.5 Ecologie

Beleidskader natuurwaarden

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling getoetst op eventuele effecten op natuurwaarden.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met 1 wet en minder regels wordt het makkelijker om de wet toe te passen. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet.

Met de Wet natuurbescherming wordt ook de bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing van de soorten beschermingsbepalingen gedecentraliseerd naar provincies. Deze bevoegdheid lag voorheen bij het Rijk en werd in de praktijk uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl).

De doelstelling van de Wet natuurbescherming is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten.

In deze wet is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze nu beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan Zeeland is het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) vastgelegd.

De bescherming van het natuurnetwerk is opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

In artikel 2.27 is de Afwegingszone natuurgebieden opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoringsgevoeligheid van het natuurgebied.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op Natura2000 gebieden terug te dringen heeft het ministerie van I&M samen met o.a. het ministerie van EL&I het PAS ontwikkeld. PAS staat voor Programmatische Aanpak Stikstof. In het PAS worden maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie terug te brengen en hiermee de biodiversiteit in de Natura2000 gebieden te beschermen. Als een bestemmingsplan een mogelijke toename van de stikstofemissie toestaat, moet in het plan gemotiveerd worden hoe de depositie eruit ziet en hoe zich dat verhoudt tot de kritische depositiewaarde en de achtergrondwaarde. Voorgestane ontwikkeling zal geen significante grote verkeersaantrekkende werking hebben. De waarde van stikstofdepositie zal om die reden naar verwachting niet significant toenemen. Zie verder voor de luchtkwaliteit par. 4.7.

Beschrijving projectlocatie:

De beoogde locatie is gelegen in een landelijk gebied aan een doorgaande weg. De planlocatie bestaat uit een woningen met dubbele garage en twee loodsen, voor de loodsen is een ruim verhard terrein. Rondom is het perceel voorzien van een groengordel met aan de voorzijde en de rechter zijkant enkele doorzichten.

Toetsing

Het betreffend plangebied wijzigt niet wat de flora en fauna betreft. Ook dienen er geen bomen of bosschages gekapt te worden om het planinitiatief uit te kunnen voeren.

De planlocatie ligt nabij (1 kilometer) het Natura2000-gebied Veerse Meer. Door de aanwezigheid van het recreatiepark tussen de planlocatie en het Natura2000-gebied zullen er geen effecten optreden in het Natura-2000 gebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden. Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming geen beletsel vormt voor de ontwikkeling.

4.6 Geluid

Wegverkeerslawaaï

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

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

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

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

Industrielawaai

De planlocatie is niet gelegen binnen de een geluidszone van een industriegebied.

Spoorweglawaai

De beoogde locatie is niet gelegen op een korte afstand tot een spoorlijn.

Conclusie:

Gelet op het feit dat het planinitiatief geen vermeerdering van het aantal geluidgevoelige objecten betreft vormt het wegverkeerslawaai geen belemmering voor het planinitiatief.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

Regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit

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

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

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

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

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

De grenswaarden van de belangrijkste stoffen zijn hieronder weergegeven:

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM10)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM2,5)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

'Niet in betekenende mate' (NIBM)

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

Het Besluit NIBM geeft de volgende voorwaarde:

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

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

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

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

Het plan bestaat uit het wijzigen van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het gebruik van de loodsen van agrarisch naar opslag- en reparatieruimten. Dit leidt niet tot een significante vermeerdering van de verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie.

Derhalve draagt dit project niet in betekenden mate bij aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondconcentratie

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

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

Op basis van deze Grootschalige concentratiekaarten blijkt dat in de omgeving van het plan ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan waardoor er voor dit aspect een goed woon- en leefklimaat heerst. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling

Conclusie

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

4.8 Relatie omliggende functies

De beoogde locatie is getoetst aan de VNG-handreiking "bedrijven en milieuzonering" 2009.

In deze handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen een 'gemengd gebied' en een 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van een gemengd gebied mag er een richtafstandstap minder aangehouden worden.

Agrarische bedrijven

Binnen een straal van 100 meter zijn er geen agrarische bouwvlakken gelegen. De afstand tussen de planlocatie en het agrarische bouwvlak, Muidenweg 10, is circa 270 meter.

Stankzone

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

Spuitzone

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

Recreatiewoningen

Tegenover de planlocatie staan diverse recreatiewoningen. De afstand is circa 50 meter gemeten vanaf de voorste erfgrans tot aan de gevel van de recreatiewoningen.

Conclusie:

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

4.9 Verkeer

Bestaand/Nieuw:

Het plangebied wordt reeds in de bestaande situatie ontsloten door twee opritten die aansluiten op de Muidenweg. Dit wijzigt niet.

Voormalig gebruik/gewijzigd gebruik

In de voormalige situatie werd de planlocatie gebruikt als een agrarisch bedrijf. Per jaar waren er piekmomenten in de verkeersbewegingen bij het vullen en weer leeg rijden van de opslagloodsen voor de agrarische producten. Het jaar rond waren er de reguliere verkeersbewegingen die plaats vinden op een agrarisch bedrijf.

In de nieuwe situatie zijn er ook de reguliere verkeersbewegingen van de bewoners. Per jaar zullen er in de nieuwe situatie ook piekmomenten zijn bij het opslaan van de boten in het najaar en het transporteren van de boten naar de haven in het voorjaar.

Met name in de periode bij het uit het water halen en opslaan in de loods en in het voorjaar weer vanuit de loods bij het te water laten, zal de eigenaar van de boot aanwezig zijn.

Klein onderhoud van de boten zal met name door de initiatiefnemer plaats vinden.

Voor het onderhoud van de motoren en boten zal er ca. 2 keer/week bevoorrading van onderdelen plaats vinden.

Er zal in vergelijking met het voormalig gebruik geen significante vermeerdering van de verkeersbewegingen plaats vinden.

Parkeren

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

Conclusie

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

4.10 Externe veiligheid

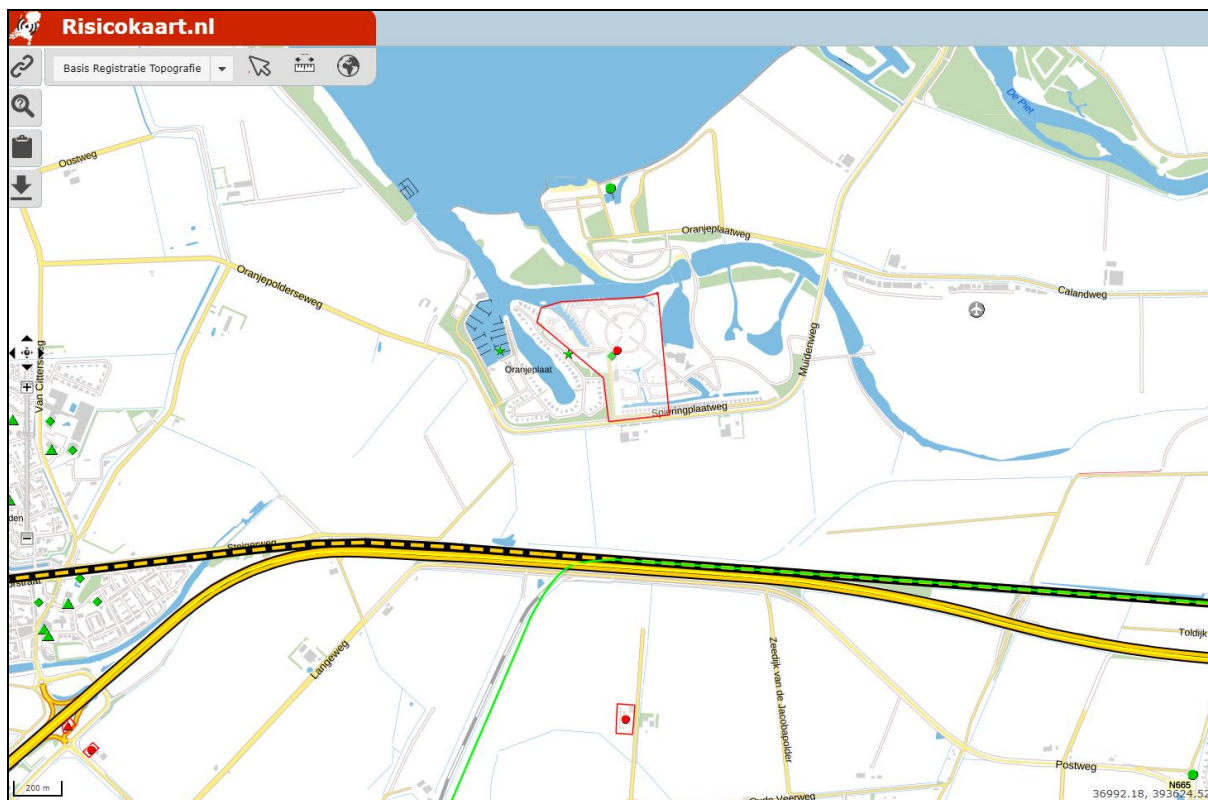
Toetsingskader

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.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een

bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.



Figuur 08: fragment risicokaart omgeving plangebied, bron: Risicokaart.nl

10644 - Camping "De Witte Raaf"

Kaartje

[Klik hier voor een grotere kaart](#)

Type Overig	Propaan
Specifieke informatie installatie	
Categorie installatie	Propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas
Volgnummer	1
Naam van de installatie	tank en vulpunt tanknummer 461407
Soort installatie	bovengrondse tank
Hoeveelheid stoffen in het reservoir [l]	8000
Risicoafstanden	
Bepaling plaatsgebonden risico (PR)	GENERIEK
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	50
Groepsrisico	
Groepsrisico overschrijding	N

Figuur 09: specifieke informatie propaantank Camping "de Witte Raaf", bron: Risicokaart.nl

Toetsing:

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

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 500 meter van de (goederen)spoorlijn en op een afstand van circa 550 meter van de A58. Tevens ligt het plan binnen de invloedsgebieden van de bedrijven Verbrugge en Kloosterboer.

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

Propaantank

Voor de propaantank op de nabijgelegen camping "De Witte Raaf" met een inhoud van 8 m³ geldt een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 25 meter. De afstand van deze tank tot de plangrens is circa 500 m. Een verantwoording van het GR is gelet op de afstand niet van toepassing.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 zijn zowel het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) als de Regeling basisnet in werking getreden. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

Het Bevt schrijft voor dat voor alle ruimtelijke plannen binnen het invloedsgebied van een transportroute aandacht moet worden geschonken aan de bestrijdbaarheid van een ramp en de zelfredzaamheid van personen (beperkte verantwoording, zie artikel 7). Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute is een uitgebreide verantwoording noodzakelijk (artikel 8).

Kloosterboer Vlissingen V.O.F.

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 binnen of nabij de inrichtingsgrens ligt.

Groepsrisico.

Het invloedsgebied van Kloosterboer reikt tot 6.500 meter.

Echter is deze afstand 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. In de Nota van Toelichting bij de Beleidsvisie Externe Veiligheid*¹ 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 groepsrisico. 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. Het invloedsgebied is berekend door middel van een QRA. Het plangebied ligt op een grotere afstand dan 1.500 meter.

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. De PR 10⁻⁶ reikt niet verder dan 600 meter.

Groepsrisico.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de inrichting Verbrugge Zeeland Terminals. Het invloedsgebied van Verbrugge Zeeland Terminals reikt tot 7.200 meter.

Echter is deze afstand 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. In de Nota van Toelichting bij de Beleidsvisie Externe Veiligheid 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 groepsrisico. 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. Het invloedsgebied is berekend door middel van een QRA. Het plangebied ligt op een grotere afstand dan 1.500 meter.

A58

Ten zuiden van het plangebied op circa 550 meter afstand is de A58 gelegen. Voor het betreffende tracé geldt een plasbrandaandachtsgebied (PAG) dat tot maximaal 30 meter reikt vanaf de buitenste rijlijn. Dit gebied reikt daarmee niet tot het plangebied. Het plangebied ligt buiten de 10^{-6} contour, maar binnen het invloedsgebied (1500 meter) van de A58 waardoor een beperkte verantwoording van het GR van toepassing is (Bevt, artikel 7).

Spoortraject Sloehaven-Roosendaal West

Ten zuiden van het plangebied op circa 500 meter is het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West gelegen. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het traject beschikt echter niet over een plasbrandaandachtsgebied en heeft een $PR10^{-6}$ contour van 0 meter. De ontwikkeling ligt wel binnen het invloedsgebied (1500 meter) van het spoor waardoor een beperkte verantwoording van het GR van toepassing is (Bevt. Artikel 7).

Kerncentrale Borsele:

De planlocatie is op een afstand van circa 8,5 km gelegen vanaf de kerncentrale Borsele. Dit houdt in dat de planlocatie gelegen is in de Jodiumprofylaxe-zone (tot 10 kilometer). Bewoners in dit gebied krijgen jodiumtabletten. Hiermee probeert men gevolgen voor de gezondheid te beperken.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Onder bestrijdbaarheid wordt verstaan dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereik- en beschikbaarheid van de bluswatervoorzieningen. De planlocatie is voor de hulpverleningsdiensten goed bereikbaar. In de weg zijn de noodzakelijke brandkranen aanwezig, op voldoende korte afstand van de woning.

Ten aanzien van zelfredzaamheid in het plangebied geldt het volgende dat er in noodsituaties naar diverse richtingen gevlucht kan worden. Dit wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie.

Kabels en leidingen

In deze paragraaf is ingegaan op de eventueel in de omgeving aanwezige risicorelevante leidingen. In de bodem liggen echter ook nog andere leidingen en kabels. Dergelijke kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur. In verband hiermee zal op het moment van daadwerkelijke realisering van de voorgenomen ontwikkeling tenminste drie werkdagen voor de aanvang van graafwerkzaamheden door degene die de graafwerkzaamheden uitvoert contact (moeten) worden opgenomen met het Kadaster (de zogenaamde Klik-melding), waarbij dient te worden gemeld waar en wanneer wordt gegraven. De initiatiefnemer heeft deze melding gedaan en hieruit is gebleken dat er binnen de het plangebied geen kabels en leidingen liggen.

Conclusie:

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

4.11 Vormvrije-mer

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

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

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

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

Toetsing

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

Conclusie:

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

HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving

Regels

Dit plan betreft een wijzigingsplan op basis van het op 28-09-2009 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om die reden heeft voorliggend plan geen eigen regels, maar wordt verwezen naar de regels van het plan Buitengebied, die onverminderd van toepassing zijn op dit plan. De verwijzing geldt zowel voor de inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels als overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

Voor een toelichting van de in dit plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied.

Verbeelding

Op de verbeelding is de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen met enkele functieaanduidingen, tevens de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone-2'. Binnen deze woonbestemming is het aantal wooneenheden gemaximaliseerd tot één.

Verder zijn maatvoeringaanduidingen opgenomen die aangeven wat de maximum goot- en bouwhoogte is.

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

Het voorliggende wijzigingsplan is geheel op de nieuwe eisen toegespitst.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

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

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke toetsing en overleg

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken en om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Over het ontwerp van het wijzigingsplan wordt gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. In de paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt verslag gedaan van de naar aanleiding van het ontwerp ingebrachte overlegreacties (ex artikel 3.1.1 Bro) en de zienswijzen.

Het ontwerp heeft van 11 april tot en met 22 mei 2019 ter inzage gelegen.
Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.