



GEMEENTE REIMERSWAAL

Wijzigingsplan 'Nolleweg 1A/1B, Waarde'

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente
Reimerswaal bij besluit van

De secretaris,

De burgemeester

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

tel: +31 6 11782614
e-mail: info@planomgeving.nl
URL: www.planomgeving.nl

Opdrachtgever	Dhr. Goud
Titel	Wijzigingsplan 'Nolleweg 1A/1B, Waarde'
IMRO-nummer	NL.IMRO.0703.06WaBPNolleweg-va01
Projectnummer	RW 2076
Status	Definitief
Ontwerp	26 april 2023
Vastgesteld	12 september 2023

TOELICHTING

behorende het wijzigingsplan 'Nolleweg 1A/1B, Waarde' in de gemeente Reimerswaal.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Opzet van de toelichting	3
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beoogde situatie	5
3	BELEIDSKADERS	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	MILIEUASPECTEN EN TOETSINGSCRITERIA	15
4.1	Bodemverontreiniging	15
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	15
4.4	Ecologie / flora en fauna	20
4.5	Milieuhinder	23
4.6	Geluidhinder	24
4.8	Externe veiligheid	25
4.9	Toetsingscriteria bestemmingsplan 'Buitengebied, 2020'	29
4.10	Conclusie	31
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
4.1	Kostenverhaal	33
4.2	Economische uitvoerbaarheid	33
5	JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1	Wijzigingsplan	35
5.2	Regels	35
5.3	Anti-dubbeltelregeling en overgangsrecht	35
6	PROCEDURELE ASPECTEN	37
6.1	Maatschappelijke toetsing	37

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek;
2. Ecologisch onderzoek;
3. Archeologisch onderzoek;
4. Archeologisch advies;

5. AAZ advies;
6. Landschappelijke inpassing;
7. Stikstofdepositieberekening.



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Nolleweg 1A/1B te Waarde is het fruitteelt bedrijf van de heer Goud (initiatiefnemer) gevestigd. Op de gronden van het fruitteeltbedrijf is een agrarisch bouwvlak gelegen van 8.842 m². De heer Goud wenst een nieuwe agrarische loods te realiseren en deze te koppelen aan de bestaande loods. Hierdoor komt de nieuwe loods deels buiten het bouwvlak te liggen. De initiatiefnemer wenst het bouwvlak van vorm te wijzigen, de omvang van het bouwvlak zal hetzelfde blijven.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2020' van de gemeente Reimerswaal (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 september 2021). De betreffende gronden kennen de bestemming 'Agrarisch', met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar' en de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie – 2'. Voorts geldt er binnen het agrarische bouwvlak een bebouwingspercentage van maximaal 70%. Daarnaast is het mogelijk om op grond van artikel 3.7.1 het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak.

Met deze wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) kan de vigerende bestemming dan ook gewijzigd worden ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling.

De gemeente Reimerswaal is voornemens medewerking te verlenen met gebruikmaking van artikel 3.6 Wro. In dit wetsartikel is bepaald dat burgemeester en wethouders het vigerende bestemmingsplan binnen de bij het plan te bepalen grenzen kunnen wijzigen.

Het voorliggende document betreft het wijzigingsplan dat ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

1.3 Opzet van de toelichting

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het wijzigingsplan 'Nolleweg 1A/1B, Waarde' weergegeven. De beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het vigerende bestemmingsplan. Deze beleidskaders zijn nog actueel, derhalve wordt een beleidsmatige afweging in dit wijzigingsplan achterwege gelaten. Het plangebied is in hoofdstuk 2 beschreven. Hoofdstuk 3 gaat met name in op de toetsing van de milieuaspecten en de toetsingscriteria uit het moederplan. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 4 opgenomen. Hoofdstuk 5 betreft de planologische procedure.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Ligging plangebied

Ten westen van de kern Waarde is aan de Nolleweg 1A/1B het fruitteeltbedrijf van de heer Goud gelegen. Het fruitteeltbedrijf (huiskavel) beslaat de kadastrale percelen, gemeente Waarde, sectie E, nrs. 1022 en 690 en 860 en 1347 (ged.). De planlocatie is gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Reimerswaal. Ter plaatse zijn diverse boomgaarden aanwezig. Op een afstand van circa 225 meter is ten zuiden van de planlocatie de Westerschelde gelegen.

Huidige inrichting plangebied

Op de huiskavel aan de Nolleweg 1A/1B is een agrarisch bouwvlak gelegen met een omvang van 8.842 m². Binnen het bouwvlak ligt de agrarische bedrijfswoning met garage en bijgebouw en een agrarische loods. De bedrijfswoning kent een oppervlak van circa 167 m², de garage een oppervlakte van circa 100 m², het bijgebouw een oppervlak van circa 26 m². De agrarische loods kent een oppervlak van 604 m². De totale bebouwing heeft derhalve een omvang van circa 897,5 m².

Het huiskavel is in de oksel van de Nolleweg en een ter plaatse aanwezige watergang gelegen. Rondom de huiskavel zijn boomgaarden gelegen.

2.2 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens een nieuwe loods aan de reeds bestaande loods te realiseren. De nieuwe loods zal een omvang hebben van 534 m². Hiermee blijft de initiatiefnemer binnen het gestelde bebouwingspercentage van 70% (6.189,40 m²). De totale bebouwing binnen het bouwvlak na realisatie van de beoogde loods zal 1.431,5 m² zijn. Vanwege bedrijfseconomische redenen wenst de initiatiefnemer de beoogde loods aan de oostzijde van de bestaande loods te realiseren. De loods zal deels benut worden voor opslag van fruit(kisten). In het oostelijke, gescheiden door een tussenwand, deel van de loods beoogt de initiatiefnemer een arbeidsmigrantenhuisvesting te realiseren voor de werkzaamheden van zijn bedrijf. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de loods zal ook deze arbeidsmigrantenhuisvesting worden aangevraagd. Het maakt derhalve geen onderdeel uit van het onderhavige wijzigingsplan dat ziet op de vormverandering van het bouwvlak.

Gelet op de nieuwe beoogde situatie, zal een deel van de nieuwe loods buiten het bouwvlak gesitueerd zijn. Voor dit deel wenst de initiatiefnemer de vorm van het bouwvlak te wijzigen. In figuur 3 is de beoogde situatie opgenomen.



Landschappelijke inpassing

Situatie

Aan de Nolleweg 1A/1B te Waarde bevindt zich het fruitteeltbedrijf van Martin Goud met een bedrijfswoning en loods in de bestaande situatie. Het geheel is omringd door boomgaarden. Het voornemen is om de bestaande loods aan de achterzijde uit te breiden en een deel van deze uitbreiding te benutten voor het huisvesten van (seizoens)arbeiders.

De gemeente Reimerswaal hecht aan een goede landschappelijke inpassing. Huisvesting in een nieuw gebouw dient te worden voorzien van een adequate landschappelijke inpassing. Het gebouw moet aan het zicht onttrokken worden middels een beplantingsstrook, met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, welke minimaal 0,5 meter hoger is dan de bouwwerken gesitueerd op de planlocatie.

Landschappelijke karakteristiek

Voorstel is om de nieuwbouw zodanig landschappelijk in te passen dat deze aansluit bij het bestaande karakter van het landschap en daar logisch onderdeel van uitmaakt. Door een

goede landschappelijke inpassing kunnen bebouwing en beplanting optimaal op elkaar worden afgestemd en wordt de kwaliteit en de beleving van het landschap gewaarborgd. Het plangebied behoort tot het 'agrarisch gebied met landschapswaarden komgrond' met als onderscheidende karakteristieken:

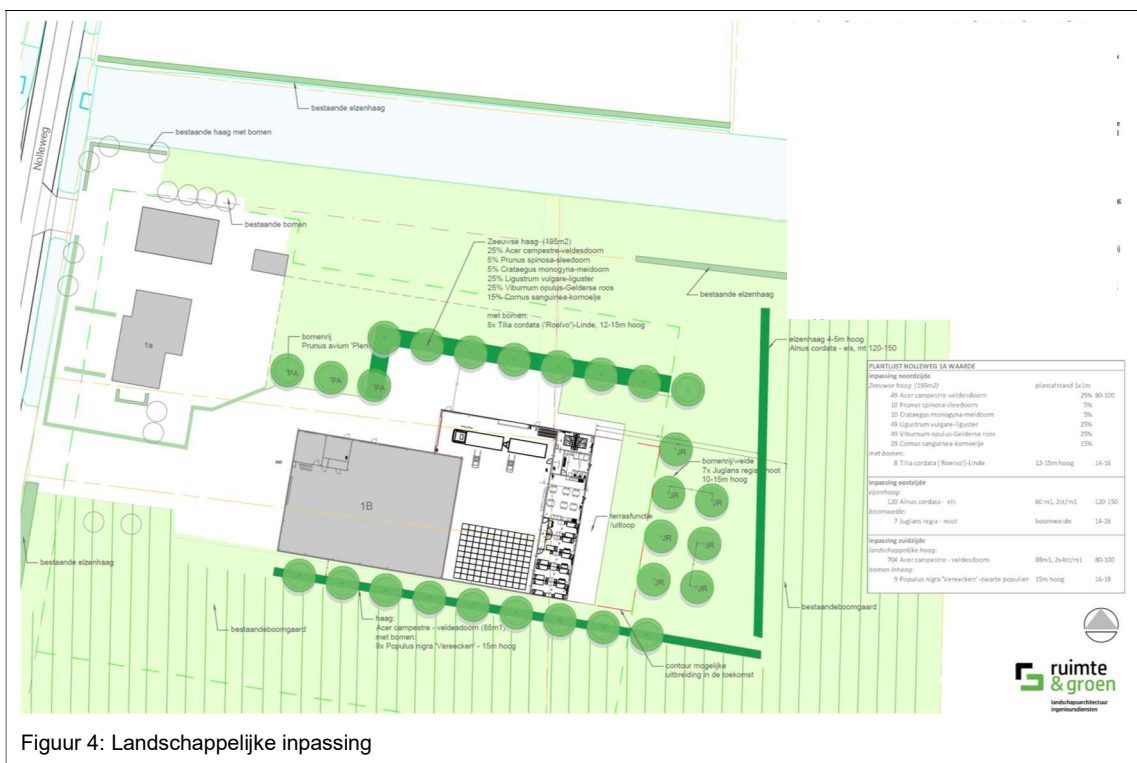
- open landschap in de vorm van kleinschalige polders
- lage ligging
- landbouwkundig gebruik (fruitteelt)

In de huidige situatie overheerst het kleinschalige fruitteeltkarakter met een behoorlijke verdichting door de fruitboomgaarden met omringende elzenhagen.

Inpassingsvisie

De inpassing richt zich met name op het inpassen van de nieuwe loods. Hier wordt met (Zeeuwse) Hagen en bomen in een afscherming voorzien van minimaal 12,5m hoog (0,5m boven loods). Hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen soorten boom- en struikvormers. Doordat het huidige landschap al sterk verdicht is, is het aanbrengen van bredere beplantingssingels niet nodig.

Aan de noordzijde is gekozen voor een brede Zeeuwse haag met daarin lindebomen. Aan de zuidzijde is gekozen voor een veldesdoornhaag met bomen van zwarte populier. De oostzijde heeft naast de elzenhaag op de grens met de boomgaard een kleine boomweide met notenbomen. Ook hier zijn de bomen (op termijn) minimaal 12,5m hoog. Op de overzichtstekening is één en ander aangegeven.



Figuur 4: Landschappelijke inpassing

3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt in de paragraaf 'Toetsing beleidskaders' beschreven waarom de beoogde ontwikkeling past binnen het vigerende beleid van de genoemde overheden.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Beleidskader

Gemeenten, provincies en het Rijk worden verplicht om een omgevingsvisie op te stellen vanuit de nieuwe Omgevingswet. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. De NOVI kent onder meer de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Toetsing

De Nationale Omgevingsvisie wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau en kent geen ruimtelijke relevantie voor het onderhavige project.

Conclusie

In de NOVI is geen specifiek ruimtelijk beleid opgenomen voor de omgeving van het projectgebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Beleidskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische vertaling op rijksniveau van het beleid dat geschetst is in de SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Toetsing

Evenals de NOVI wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Vanuit het Barro zijn er geen artikelen relevant voor de beoogde ontwikkeling, c.q. het projectgebied.

Conclusie

In het Barro is geen specifiek ruimtelijk beleid opgenomen voor de omgeving van het projectgebied.

Besluit ruimtelijke ordening

Eisen aan de toelichting

In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) is geregeld dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het overleg met officiële instanties
- de uitkomsten van het verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Op al deze punten wordt in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

Ingevolge artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor) is dit artikel ook van toepassing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling die met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo mogelijk wordt gemaakt.

Verder is in (artikel 3.1.6. lid 2) van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet worden gehanteerd. Deze luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Voor andere stedelijke ontwikkelingen (naast de functies wonen, winkels, kantoren en bedrijventerrein) als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro, in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt.

Uit de Nota van toelichting op het Bro (2017) blijkt dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van het onderzoek naar, de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de uitkomsten dienen te zijn opgenomen in de plantoelichting. Daaruit blijkt voorts dat het primair aan de bestuursorganen is om op basis van het ruimtelijke verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling te bepalen hoe uitgebreid het onderzoek moet plaatsvinden, met welke bestuursorganen en diensten het overleg over de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gevoerd en tot welk gebied de onderbouwing van de behoefte zich uitstrekt. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en de omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling in relatie tot de context.

Anders gezegd, van geval tot geval zal moeten worden gezien welk schaalniveau past bij de behoefte, in de leniging waarvan de door het plan mogelijk gemaakte stedelijke ontwikkeling voorziet, gelet op de aard en omvang daarvan (uitspraken van 11 maart 2015,

ECLI:NL:RVS:2015:715 (Beek), van 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:798 (Asten) en van 2 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2921 (Geldermalsen)).

Stedelijke ontwikkeling en de ladder voor duurzame verstedelijking

Door de aard en omvang is de beoogde ontwikkeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Het gaat de vormverandering van het bestaande bouwvlak.

Toetsing en conclusie

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Vaste jurisprudentie gaat ervan uit dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien het ruimtebeslag minder is dan 500m². Gelet op het bovenstaande is een afweging op basis van de duurzaamheidsladder niet noodzakelijk nu er geen extra bebouwing wordt toegestaan, maar het bestaande bouwvlak van vorm wijzigt.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland

Beleidskader

De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen die op ons afkomen, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030.

De Zeeuwse Omgevingsvisie staat niet op zichzelf, net zoals Zeeland niet los te zien is van zijn omgeving. Wereldwijd hebben de landen van de Verenigde Naties de Duurzame Ontwikkelingsdoelen vastgesteld. De doelen helpen om nu en in de toekomst voor iedereen brede welvaart te bieden, dus vooruitgang op sociaal-maatschappelijk, economisch én ecologisch gebied. Het gaat dan bijvoorbeeld om de thema's gezondheid, voorzieningen, woonomgeving, bereikbaarheid, onderwijs en arbeidsmarkt. Op nationaal niveau is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Daarin geeft het kabinet richting aan de grote opgaven waar Nederland voor staat. De NOVI stelt vier prioriteiten en geeft afwegingskaders mee voor keuzes over concrete activiteiten. Uitvoering van de NOVI vindt gebiedsgericht plaats via samenwerking in Omgevingsagenda's. Voor Zeeland is dat de Omgevingsagenda Zuidwest.

Toetsing

De ontwikkeling ziet op de vormverandering van het bestaande bouwvlak. Hiervoor is in het provinciale beleid geen specifiek ruimtelijk beleid opgenomen.

Conclusie

De vormverandering is passend binnen de Omgevingsvisie Zeeland.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in

het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

Toetsing

De ontwikkeling ziet op de vormverandering van het bestaande bouwvlak. Hiervoor is in de provinciale omgevingsverordening geen specifiek ruimtelijk beleid opgenomen.

Conclusie

De vormverandering is passend binnen de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

3.3 Gemeentelijk beleid

Missie, visie en strategie gemeente Reimerswaal

In 2008 heeft de gemeente het visiedocument 'Missie, visie en strategie gemeente Reimerswaal' opgesteld. De missie geeft aan wat de opgave is van de gemeente Reimerswaal voor staat en voor gaat. Om de ontwikkelingsrichting van de gemeente concreet te kunnen maken en over te kunnen dragen, zijn twee kernwaarden geformuleerd. Die twee kernwaarden vormen het uitgangspunt van het dagelijks handelen van het bestuur en de organisatie. De Reimerswaalse kernwaarden zijn samengevat als: 'professioneel' en 'betrouwbaar'.

Aan de hand van deze kernwaarden heeft de gemeente Reimerswaal een visie en strategie ontwikkeld voor de toekomst. De visie op de gemeente Reimerswaal steunt op drie kernthema's die samen bepalend zijn voor de toekomst van de gemeente.

Het gaat allereerst om het inspelen op factoren die te maken hebben met de specifieke ligging van de gemeente Reimerswaal. De Reimerswaalse kernkwaliteiten zijn: rust en ruimte. Kenmerkend is ook dat het water nooit ver weg is. Reimerswaal ligt immers tussen Oosterschelde en Westerschelde in. Verder zijn de verbindingen met het achterland uitstekend.

Ten tweede kan beter dan voorheen rekening worden gehouden met marktontwikkelingen. De grondgebonden agrarische productie en de schaal- en schelpdierensector staan onder druk. Daar staat tegenover dat er een toenemende belangstelling van buitenaf valt waar te nemen voor de rustige gebieden in ons land. De Reimerswaalse kwaliteiten rust en ruimte zijn in andere delen van Nederland schaars geworden. Wat de gemeente nog in overvloed heeft kan een aantrekkelijke factor vormen voor mensen van elders om zich in Reimerswaal te vestigen.

Ten slotte is het belangrijk om de eigen identiteit te versterken. Ieder dorp binnen de gemeente heeft een eigen identiteit en dat wordt ook zo beleefd door de bewoners. Er is geen gemeenschappelijke noemer: 'de Reimerswaler' bestaat niet. De kernthema's voor de gemeente Reimerswaal zijn uitgewerkt aan de hand van een drietal hoofdfuncties, te weten:

- wonen;
- werken;
- welzijn.

Voor elk van die drie hoofdfuncties is een aantal kansen benoemd. Vervolgens is er in grote lijnen een strategie aangegeven om die kansen te benutten.

Structuurvisie Buitengebied

De gemeente Reimerswaal heeft een groot agrarisch karakter. De vruchtbare polders bieden ruimte aan akkerbouw, fruitteelt en grondgebonden veehouderij. Daarnaast staat Reimerswaal bekend om de schaal- en schelpdierensector. Naast de primaire productiebedrijven zijn ook de verwerkende bedrijven en agrologistieke bedrijven gehuisvest in de gemeente Reimerswaal. De groeiambitie van deze bedrijven, de nieuwe kansen voor aquacultuur en de aanwezige dynamiek in het plangebied, kunnen leiden tot spanningen in de ruimtelijke kwaliteit en natuurlijke omgeving van het gemeentelijk grondgebied, maar bieden juist ook kansen.

De gemeente Reimerswaal legt met deze structuurvisie 'Buitengebied', het beleidskader vast ten aanzien van beleving en economie in haar buitengebied. Het beleidskader dat gericht is op het versterken van het landelijke gebied van Reimerswaal met en door alle betrokken partijen. In de gemeentelijke visie zijn bewoners, ondernemers en belangenbehartigers aan zet terwijl ook rekening wordt gehouden met de kwaliteiten in het gebied om het landelijke gebied van Reimerswaal een duurzame toekomst te geven.

In de structuurvisie zijn de belangrijkste beleidskeuzen voor ruimtelijke ontwikkelingen verwoord. De beleidskeuzen zijn gebaseerd op de bestaande identiteit en kwaliteiten van Reimerswaal en het traditioneel gebruik door de agrarische sector. Deze beleidskeuzen worden verwoord in beleidskeuzen die gelden voor het gehele buitengebied van Reimerswaal, beleidskeuzen die gelden voor de verschillende deelgebieden en beleidskeuzen die thematisch zijn en gelden voor individuele locaties in het buitengebied van Reimerswaal.

In de structuurvisie wordt nader ingegaan op de volgende thema's:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Landbouw;
- Aquacultuur;
- Niet agrarische bedrijvigheid;
- Recreatie;
- Natuur;
- Water en Verkeer;
- Verspreide stedelijke functies.

In de beleidstabel met hoofdkeuzen behorende bij de structuurvisie is voor de vormverandering van een agrarisch bouwvlak aangegeven dat deze planologisch mogelijk is met gebruik making van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Deze mogelijkheids is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 2020'. Hier wordt in deze gebruik van gemaakt, Vergelijk paragraaf 4.9.

4 MILIEUASPECTEN EN TOETSINGSCRITERIA

4.1 Bodemverontreiniging

In de Woningwet (artikel 8, lid 2, sub c) is bepaald dat een omgevingsvergunnings-plichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In artikel 2.4.1 van de Bouwverordening gemeente Borsele 2012 wordt hieraan toegevoegd: Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Voor de vormverandering van het bouwvlak is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Omdat in de nieuwe bebouwing ook arbeidsmigrantenhuisvesting is voorzien, is een bodemonderzoek uitgevoerd door MCG Zuidwest B.V. medio januari 2022. De conclusie uit dit bodemonderzoek is dat er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen voor de geplande nieuwbouw zijn. Het gehele bodemonderzoek is opgenomen in de bijlagen.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden, blijven gehandhaafd.

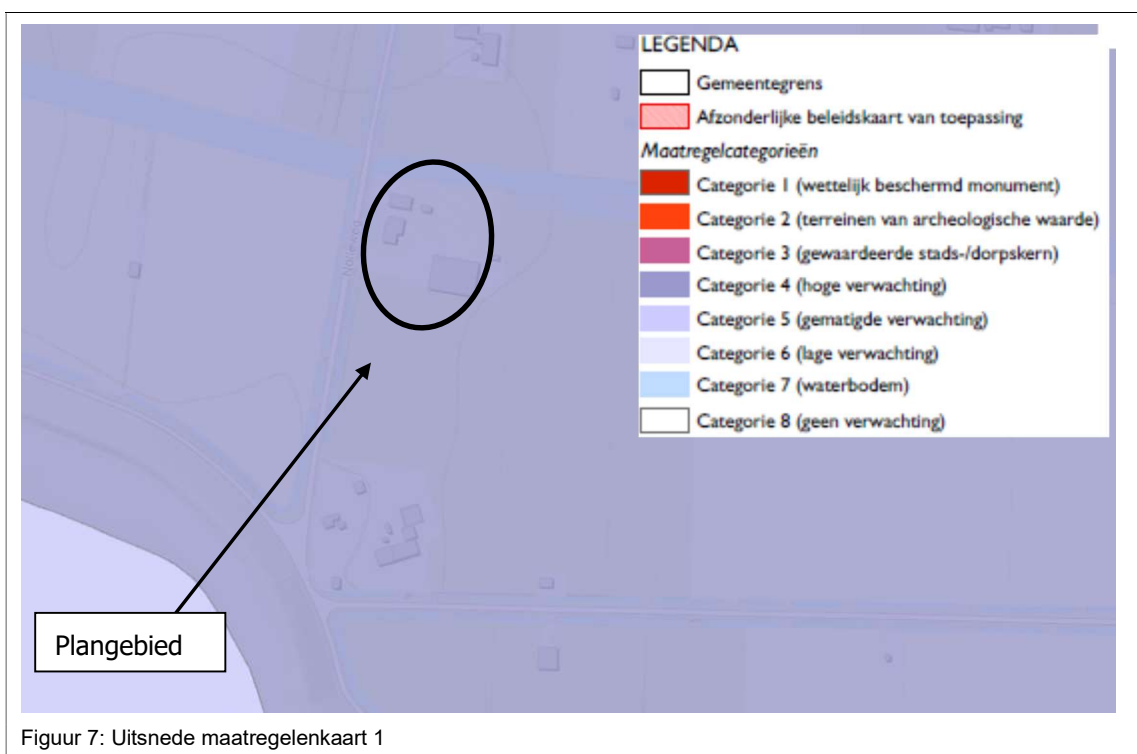
De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Op basis van de Erfgoedwet heeft de gemeente de plicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige archeologische waarden (art. 38a Wamz). Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Reimerswaal 22 november 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit archeologisch beleid wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Als basisonderdeel van het archeologisch beleid is een archeologische Maatregelenkaart-in-lagen ontwikkeld. In het kader van dit beleid worden op de Maatregelenkaart-in-lagen voor het gemeentelijke grondgebied acht maatregelcategorieën onderscheiden, onderverdeeld in archeologische waarden (categorie 1 tot en met categorie 3), archeologische verwachtingen (categorie 4 tot en met categorie 7) en geen archeologische verwachting (categorie 8)¹.

¹ De maatregelenkaart-in-lagen tezamen met de in het kader van het gemeentelijk beleid vastgestelde ontheffingscriteria worden de *archeologische beleidskaart* genoemd.

In een bestemmingsplan dient (met uitzondering van de maatregelcategorie 1, 7 en 8) een dubbelbestemming worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Benoemde (bouw)werken en/of werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd dan nadat een archeologisch (voor)onderzoek is verricht en/of een omgevingsvergunning tot afwijking is verleend. Getoetst wordt of er sprake is van een aanvaardbare en/of onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.



Figuur 7: Uitsnede maatregelenkaart 1

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt met categorie 4. Bij categorie 4 geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Deze dubbelbestemming houdt in dat als het bouwwerk groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. De beoogde ontwikkeling zal niet zorgen voor het roeren van de grond dieper dan 40 cm. Om er zeker van te zijn dat er geen archeologische waarden worden verstoord is medio november 2021 archeologisch onderzoek uitgevoerd door het bureau Artefact B.V. De conclusie uit dit rapport is dat de kans op het aantreffen van archeologische resten voor alle relevante periodes en op alle getoetste archeologische niveaus laag wordt geacht. Verder archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het volledige archeologisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Op het Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband het onderzoek van Artefact beoordeeld en hier het navolgende over geadviseerd.

Uit dit onderzoek is gebleken dat het plangebied (gelegen in de Oude Waardepolder) geologisch bestaat uit afzettingen van het Laagpakket van Walcheren op Hollandveen op afzettingen van het Laagpakket van Wormer. De afzettingen van het Laagpakket van Walcheren zijn aanwezig vanaf het maaiveld. Bovenin is het pakket verrommeld door bewerking in het kader van akkerbouw of een eerder aanwezige boomgaard. De afzettingen bestaan uit vooral zandige afzettingen die,

afhankelijk van de diepteligging iets anders zijn van samenstelling. Vanaf ca. 1.25 meter – maaiveld komt zand afwisselend met dikkere kleilagen voor. Tijdens het booronderzoek zijn in dit pakket geen archeologische indicatoren aangetroffen. Samen met constatering uit het historisch onderzoek dat pas in 2012/2013 voor de eerste keer bebouwing is opgetekend binnen de contouren van het plangebied maakt dit dat de archeologisch verwachting voor deze geologische laag naar laag kan worden bijgesteld.

Onder de afzettingen van het Laagpakket van Walcheren komt vanaf 1.95 meter beneden het maaiveld (ca. 1.86 meter –NAP) Hollandveen voor. Recent is gebleken dat in dit Hollandveen diverse niveaus aanwezig kunnen zijn waarvoor een archeologische verwachting kan bestaan. Deze kenmerken zich vaak door een intacte/veraarde top en/of een kleilaag die vaak een vuil karakter heeft. Beide (intacte/veraarde top en/of een vuile kleilaag zijn binnen het plangebied niet aangetroffen. Daarom kan de archeologische verwachting voor deze geologische laag ook naar laag worden bijgesteld. Onder het Hollandveen zijn vanaf 3.35 meter beneden het maaiveld de afzettingen van het Laagpakket van Wormer aanwezig. Deze manifesteren zich als zwak siltige, grijze wadklei met daarin wat wortels van riet. Deze samenstelling is typisch voor een omgeving waarin de mens niet goed gedijdt. De archeologische verwachting kan hiervoor dan ook naar laag worden bijgesteld.

Met de inhoud van het rapport en het advies wordt ingestemd.

Geadviseerd wordt om de dubbelbestemming Waarde Archeologie-2 binnen de grenzen van het wijzigingsplan voor de Nolleweg 1B in Waarde te laten vervallen.

Ondanks dat geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is bestaat de mogelijkheid dat bij graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen. Hiervoor geldt op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Ik adviseer deze meldingsplicht op te nemen in de Omgevingsvergunning.

Cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Het betreft:

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

Middels dit overgangsrecht is het derhalve nog steeds wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Binnen het plangebied komen geen monumenten voor. Met de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de waarden van het omringende landschap, alsmede het ontwerp van de bebouwing, materiaalkeuze en kleur en omvang van de bebouwing, te laten aansluiten bij het type huiskavel dat in de directe omgeving en in het buitengebied van de gemeente Reimerswaal gebruikelijk is.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Nationaal Water Programma 2022-2027

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofddoelstellingen van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Het bodem- en watersysteem stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze randvoorwaarden ook juridisch te laten doorwerken zijn inhoudelijke kaders nodig voor de inrichting en gebruik van wateren alsook voor ruimtelijke inrichting, landgebruik en de wijze van bouwen.

Stroomgebiedbeheerplan Schelde 2022-2027

Dit plan beschrijft de doelen en maatregelen in het stroomgebied van de Schelde voor schoon en ecologisch gezond water voor duurzaam gebruik.

Waterschapsbeheerprogramma 2022 - 2027

Het leidende principe voor Scheldestromen is samen te vatten als 'we zijn een betrouwbare overheid en samenwerkingspartner, die doet waarvoor ze is opgericht én formuleert antwoorden op de noden van deze tijd, maar belooft niet méér dan ze waar kan maken'. Dit leidende principe is langs zes lijnen uitgewerkt die de koers vormen voor de komende 6 jaar. Elke lijn wordt in de volgende paragrafen toegelicht:

- Haalbare en betaalbare uitvoering van de waterschapstaken
- Samen met anderen werk maken van een integrale aanpak
- Gebiedsgerichte aanpak en maatwerk als vertrekpunt
- Grip op het werk, op basis van databeheer en assetmanagement
- Volgens de principes van duurzaam opdrachtgeverschap
- Investeren in kennis en innovatie

Overleg waterbeheerder

In het kader van de watertoets zal overleg gevoerd worden tussen de gemeente en het Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet binnen de beschermingszones van een waterkering gelegen.
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het toekomstig verhard oppervlak zal toenemen ten opzicht van de huidige. Gelet op het de inrichtingstekening wordt er circa 1.000 m ² oppervlak verhard. Ter compensatie van deze toename zal (1.000 m ² x 0,075 m) = 75 m ³ wateropvang gecompenseerd moeten worden. Deze wateropvang zal gerealiseerd worden in de uitbreiding van de watergang die aan de noordzijde van het huiskavel is gelegen.
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het verhard oppervlak wordt afgekoppeld. Afgekoppeld wordt op bestaande sloten. Belangrijk is vooral dat hemelwater niet in het riool of een septic tank zal worden geloosd.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Bij de ontwikkeling zal de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.

<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied, of aandachtsgebied voor de waterhuishouding volgens de grondwaterbeheersplankaart. De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Het hemelwater wordt afgekoppeld op de bestaande sloten.
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Aan de rand van het plangebied is open water aanwezig in de vorm van een watergang. De watergang wordt zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet direct aan natte natuurgebieden. Indien voor de waterbuffering wordt gekozen voor een natuurlijke wijze zullen deze zo worden uitgevoerd dat de soorten zich goed kunnen ontwikkelen.
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Rekening wordt gehouden met de regels van de Keur voor wat betreft de ruimte en bereikbaarheid voor onderhoudsstroken van de sloten grenzend aan het plangebied.
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen waterbeheerdersobjecten in de directe omgeving aanwezig
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er loopt langs het plangebied een waterschapsweg. Er vindt geen toename in het aantal verkeersbewegingen plaats. Het betreft personen vervoer van en naar de beoogde woning.

4.4 Ecologie / flora en fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Op circa 660 meter van het plangebied is een natuurgebied gelegen welke onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Zeeland. Het betreft een binnendijk (Westveerpolder) Het Natura 2000 natuurgebied is op circa 250 meter (Westerschelde & Saefthinghe) afstand van het plangebied

gelegen. In figuur 8 en 9 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de natuurgebieden visueel weergegeven. Op basis van het provinciale beleid is er geen nadere afweging ten opzichte van de natuurgebieden noodzakelijk.



Figuur 8: Indicatie ligging plangebied in rode contour met in groen NNN-gebieden (bron: kaarten provincie Zeeland)



Figuur 8: Indicatie ligging plangebied in rode contour met groene arceringen Natura 2000 gebied Oosterschelde en Westerschelde

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. De vormverandering van het bouwvlak heeft betrekking op gronden die voorheen werden gebruikt als boomgaard. De fruitbomen zijn hier gerooid en de gronden liggen braak. Het is niet aannemelijk dat ter plaatse van de braakliggende gronden, waar overheen wordt gereden met tractoren, beschermde planten- en diersoorten voorkomen. Desondanks is door het bureau Buijs Eco Consult B.V. een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit deze ecologische quickscan is hierna opgenomen:

1. De planlocatie is niet gelegen in en/of nabij Natura2000/ NNN-gebied. Aangezien geen sprake is van werkzaamheden in Natura 2000 en/of NNN-gebied is kwaliteitsverlies dan wel versnippering van deze natuurgebieden als gevolg van de plannen is niet aan de orde. Effecten van stikstofdepositie is geen onderdeel van de onderhavige rapportage;

2. Vanwege de waargenomen paalkast voor torenvalk nabij of net binnen het plangebied wordt aanbevolen om deze binnen het perceel, maar op voldoende afstand (min. 75 m van het planvoornemen) te verplaatsen voor aanvang van het broedseizoen (15 maart-15 juli);
3. Op de planlocatie zelf zijn verder algemeen voorkomende soorten te verwachten. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soorten een provinciale vrijstelling;
4. Verder wordt aanbevolen om voorbereidingswerkzaamheden uit te voeren voor start van het broedseizoen om eventuele algemene broedvogels ter plaatse te voorkomen.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is in artikel 2.27 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. De beoogde ontwikkeling is op meer dan 100 meter afstand van een natuurgebied gelegen. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

Onderzoek effecten op stikstofdepositie in relatie met Natura 2000-gebied

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in de Europese Unie waardevolle natuurgebieden aangewezen en beschermd die gezamenlijk een Europees ecologisch netwerk vormen, Natura 2000 genaamd. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het per gebied behalen van deze doelstellingen moet er toe leiden dat op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding van bepaalde soorten en habitattypen behouden of hersteld wordt. In Nederland kennen we ruim 160 Natura 2000-gebieden, waaronder het gebied Westerschelde & Saeftinghe.

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor de realisatie van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Deze stikstof is voornamelijk afkomstig uit de landbouw en voor een klein deel uit het verkeer en de industrie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzocht te worden of de betreffende ontwikkeling al dan niet significant bijdraagt aan de stikstofuitstoot en daarmee een bedreiging vormt voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de vormverandering van een agrarisch bouwvlak ten behoeve van het realiseren van een, agrarische loods en huisvesting van arbeidsmigranten, ter plaatse van cultuurgronden. De beoogde ontwikkeling zal daarom niet resulteren in een (significante) verkeerstoename. De waarde van stikstofdepositie zal daarom niet toenemen ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Volledigheidshalve zij het volgende opgemerkt. Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken.

Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan

geen doorgang vinden. Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan het Programma Aanpak Stikstof niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Met de meest recente versie van het rekenprogramma AERIUS is door het bureau S&W Bouwkundige Ingenieurs de stikstofdepositie op natuurgebieden berekend. De berekeningen laten zien dat geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Stikstof vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het volledige stikstofdepositieonderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Milieuhinder

Bedrijven en milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Afweging

Het bedrijf betreft een fruitteeltbedrijf en valt onder de milieucategorie 2 volgens de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering (versie 2009). De grootste richtafstand behorende bij dit bedrijf is 30 meter voor het aspect geluid. Het onderhavige gebied kan als een zogenaamd gemengd gebied worden aangemerkt.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. (bron: VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering, versie 2009)

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is bepalend voor de te hanteren richtafstand. In een gemengd gebied kan deze met één afstandsstap worden verlaagd. In casu dus van 50 meter naar 30 meter.

In de bestaande situatie zijn op een afstand van ca. 150 meter de dichtstbijzijnde gevoelige bestemmingen gelegen, te weten de woning aan de Nolleweg 1, 3 en 5. In de beoogde situatie, de situatie waarbij het bouwvlak van vorm is veranderd, zullen de bedrijfsactiviteiten niet dicht bij deze gevoelige bestemmingen komen te liggen. De beoogde ontwikkeling is ruim buiten de richtafstand van 30 meter gelegen.

De ontwikkeling voldoet derhalve aan de milieuzonering.

4.6 Geluidhinder

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

De beoogde ontwikkeling, vormverandering van het bouwvlak aan de Nolleweg 1A/1B is geen gevoelig object zoals in de Wgh wordt bedoeld. Ook de in de toekomst beoogde huisvesting van arbeidsmigranten is geen gevoelig object conform de Wgh. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is vastgelegd in de ministeriële regeling NIBM. Er hoeft geen afzonderlijke toets plaats te vinden indien het project of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt 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 'in betekenende mate' (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.

Bijlagen 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling, de vormverandering van een agrarisch bouwvlak, kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve, naar analogie, onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Deze ontwikkeling is dan ook dermate kleinschalig dat om deze reden kan worden aangenomen dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

De adviesrol op het gebied van externe veiligheid in Zeeland is weggelegd bij de Veiligheidsregio Zeeland (VRZ).

De VRZ gaat steeds meer risicogericht werken, wat inhoudt dat zij enkel gaat adviseren op ruimtelijke plannen, waarin veiligheidsrisico's gelopen worden en middels maatregelen er een veiligere omgeving kan worden ontwikkeld. Aan de hand van het wettelijk kader en de mogelijke incidentscenario's is bepaald bij welke ontwikkelingen veiligheidswinst kan worden behaald. De beoordeling of er bij een ruimtelijke ontwikkeling veiligheidswinst kan worden behaald, gebeurt in twee stappen:

1. Het bepalen van het type ontwikkeling;
2. Het beoordelen van de locatie van de ontwikkeling.

Ad. 1

De eerste stap vindt plaats door te beoordelen wat voor type ontwikkeling het betreft. De VRZ wil betrokken zijn bij en adviseren op een ruimtelijke ontwikkeling als deze:

- Meer dan 10 personen toevoegen aan de omgeving;
- Een risico volle activiteit mogelijk maakt, zoals bedoeld in het Brzo, Bevi, Bevt of Bevb;
- Een woonwijk of een bedrijventerrein betreft;
- Vitale infrastructurele en infrastructurele werken betreft, waaronder bijvoorbeeld windturbines.

Ad. 2

De tweede stap is het beoordelen van de locatie van de ontwikkeling. Voor de beoordeling of er op de ontwikkelingslocatie veiligheidsrisico's spelen, heeft de VRZ een kaart ontwikkeld: de signaleringskaart. Deze kaart geeft 3 signaleringszones weer. Wanneer de locatie van de ontwikkeling binnen één van deze zones ligt, dan spelen er veiligheidsrisico's en wil de VRZ betrokken worden bij deze ontwikkeling.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de VRZ betrokken moet worden bij de beoogde ontwikkeling. Weliswaar zal de vormverandering van het bouwvlak zelf betrokkenheid van de VRZ noodzakelijk maken. Het ligt in de bedoeling van de initiatiefnemer bij omgevingsvergunning het mogelijk te maken dat in de beoogde loods ook arbeidsmigrantenhuisvesting plaats zal vinden. Het betreft 24 arbeidsmigranten.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen wordt getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten². Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een

² Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

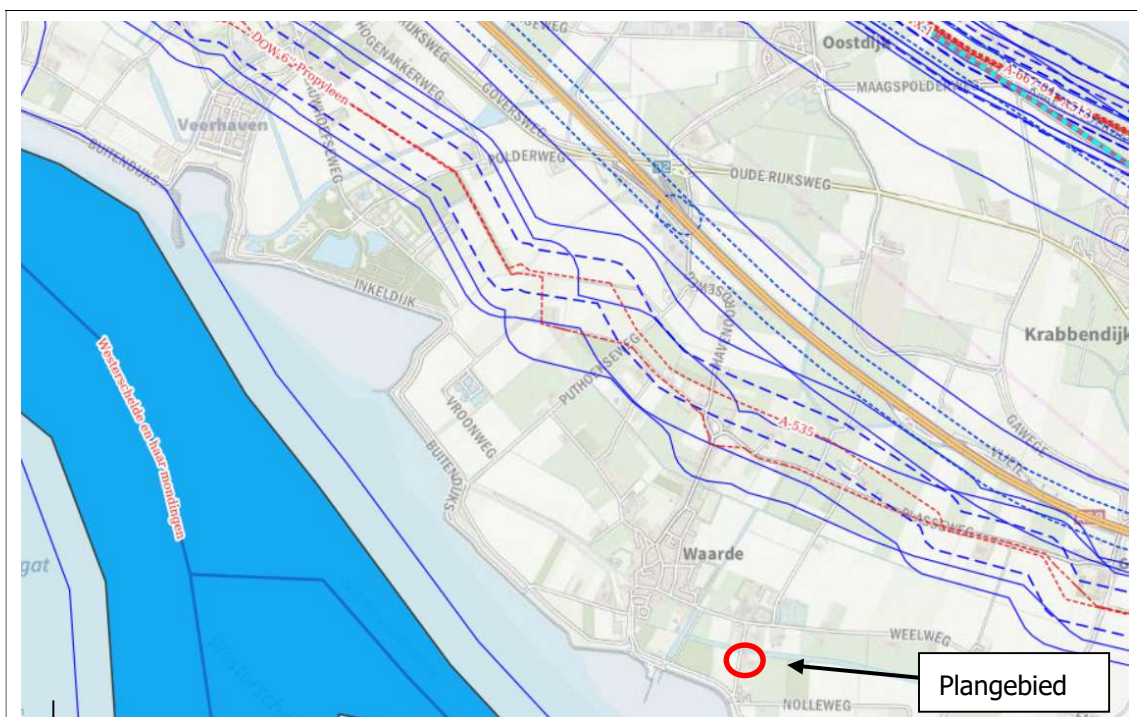
kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviestaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. In de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling komen geen risicovolle inrichtingen voor.

Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gemeenten verplicht de leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt.

Op basis van de provinciale risicokaart zijn er twee buisleidingen aanwezig op korte afstand van het plangebied.



Figuur 14: Uitsnede Signaleringskaart EV

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

DOW-leiding

Op circa 1.060 meter van de beoogde ontwikkeling is de DOW-leiding gelegen. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR-10⁻⁶) van de propyleenleiding bedraagt 16 meter vanaf de leiding. De beoogde vormverandering van het bouwvlak is op meer dan 16 meter vanaf deze leiding gelegen. De beoogde bebouwing valt tevens buiten het invloedsgebied van de DOW-leiding (PR10-8 is 85 meter) waardoor deze geen rol speelt.

In artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) staat dat het groepsrisico moet worden verantwoord bij vaststelling van een bestemmingsplan op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van de leiding. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in een beperkte verantwoording en een volledige verantwoording.

Er is sprake van een groepsrisico indien 10 of meer dodelijke slachtoffers vallen als gevolg van een ongevoerd voorval met de buisleiding. Aangezien het plangebied ruim buiten het invloedsgebied van de leiding is gelegen, vormt de DOW-leiding daarmee geen relevante risicobron voor de beoogde ontwikkeling.

Gasleiding A535 Gasunie

Daarnaast is er ook een gasleiding op circa 1.260 meter vanaf de nieuwe ontwikkeling gelegen. De beoogde ontwikkeling valt buiten de 1% letaliteitsgrens (270 meter) van de aardgastransportleiding (Gasunie, A-535) en ook buiten de 100% letaliteitsgrens (PR-10⁻⁶ contour, 120 meter).

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

Op 1 april 2015 is de Regeling basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

Ten zuiden van het plangebied, op circa 260 meter afstand is de Westerschelde gelegen, waar ook gevaarlijke stoffen over worden vervoerd en waarvan het invloedsgebied over het plangebied reikt. Volgens het Bevt (zie artikel 7) moet in dat geval wel worden ingegaan op de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Verantwoording

Uit de vuistregels voor het groepsrisico en omgang invloedsgebied van de provincie Zeeland (bron: Beleidsvisie externe veiligheid) blijkt dat er geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is als het een enkel kwetsbaar object in een al zeer volle omgeving betreft,

waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is. De provincie hanteert hierbij de volgende vuistregels:

- Tot een factor 10 onder de oriënterende waarde vereist de provincie geen uitgebreid onderzoek naar het groepsrisico.
- Tot een toename van het groepsrisico van 10% beschouwt de Provincie de toename als marginaal.

Pas als de risicosituatie niet voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden vereist de provincie een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

De beoogde ontwikkeling zorgt niet tot nauwelijks voor een toename van het aantal aanwezige personen. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van het groepsrisico van 10%. Het project kan dan ook aangemerkt worden als 'marginaal'. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is in deze situatie niet aan de orde. Wel dient er in ieder geval te worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid wil zeggen dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit ook kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereikbaarheid en de beschikbare bluswatervoorzieningen. Het perceel aan de Nolleweg 1A/1B is goed bereikbaar door de brandweer waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Beheersbaarheid

De gemeentelijke brandweer oefent volgens een oefenschema overeenkomstig de landelijke richtlijnen 'leidraad oefenen'. In deze leidraad is ook het oefenen in geval van bijzondere risico's een onderdeel. De brandweer is dus voldoende geoefend in het bestrijden van dergelijke situaties.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin de aanwezigen (bewoners, werkenden bezoekers) zich op eigen kracht in veiligheid kunnen brengen. Aspecten die de zelfredzaamheid beïnvloeden zijn:

- Preventieve voorlichting/communicatie in de richting van bewoners;
- De planning van functies met gebruikers met een hoge dan wel een verminderde zelfredzaamheid;
- Infrastructurele voorzieningen om de gevarenzone te ontvluchten, vluchtrichtingen e.d.,
- Maatregelen voor het alarmeren en informeren van bewoners;
- Indien wenselijk en reëel mogelijkheden om bouwwerken via maatregelen beter te beveiligen, zoals de ventilatie van gebouwen af te sluiten, beter glas, nooduitgangen, etc..

Ten aanzien van zelfredzaamheid in het plangebied geldt het volgende.

- Er is sprake van één vrijstaande woning en 5 caravans voor arbeidsmigranten. Gebruikers van de woning en caravans zijn niet verminderd zelfredzaam;

4.9 Toetsingscriteria bestemmingsplan 'Buitengebied, 2020'

3.7.1 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van vormverandering van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot; voor vergroting van het bouwvlak dient de wijzigingsbevoegdheid in 3.7.3 te worden toegepast;*

Het bouwvlak kent momenteel een omvang van 8.842 m² en dit oppervlak zal niet worden vergroot. Vergelijk in dezen de figuur 3 'beoogde situatie'.

- b. wijziging dient noodzakelijk te zijn voor:*

- 1. een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;*
- 2. toepassing van milieuvoorschriften en/of andere wettelijke bepalingen;*
- 3. continuïteit van het agrarisch bedrijf;*

De initiatiefnemer wenst de opslagruimte voor zijn fruitteeltbedrijf te vergroten. Daarnaast wenst hij arbeidsmigranten te huisvesten. Hierbij wil hij de gronden achter zijn agrarische bedrijfswoning onbebouwd laten. Voorts wenst de initiatiefnemer aan de zuidzijde van de bestaande loods de mogelijkheid behouden voor het realiseren van een koelloods. Door het agrarische bouwvlak te versmallen en dit aan de achterzijde met dezelfde vierkante meters te vergroten wordt het bedrijfskavel doelmatiger ingericht voor de bedrijfsvoering. Voorts kan aan de noordzijde, ter plaatse van watergang, watercompensatie plaatsvinden. Tevens wordt verwezen naar hetgeen hierna is opgenomen in het AAZ advies.

- c. het bevoegd gezag wint omtrent de voorwaarden onder b advies in bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland;*

Aan de Nolleweg 1A te Waarde wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd dat de omvang heeft van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het ingediende verzoek behelst in planologisch opzicht de wijziging van het bouwvlak zodanig dat dit bouwvlak aan de achterzijde van het bedrijf wordt vergroot. Het onderliggende bouwplan betreft de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en mede de huisvesting van medewerkers hierin. In de "Notitie Regionale afspraken huisvesting arbeidsmigranten De Bevelanden" zijn kwalitatieve uitgangspunten opgenomen voor huisvesting van medewerkers op agrarische erven. Onderstaand gaat de Adviescommissie in op de omvang van de huisvesting in relatie tot de omvang van de agrarische bedrijfsvoering.

De aard van de bedrijfsvoering van het fruitteeltbedrijf aan de Nolleweg 1A is zodanig dat het bedrijf een fluctuerende arbeidsbehoefte heeft, waarbij de arbeidsbehoefte een aanzienlijke piek kent ten tijde van de oogst van de peren. Om die reden is inherent aan de bedrijfsvoering dat gebruik gemaakt wordt van seizoenarbeiders.

Op grond van de omvang van de bedrijfsvoering onderschrijft de Adviescommissie dat het gevraagde aantal van 24 arbeidsmigranten ten tijde van de arbeidspiek in het najaar noodzakelijk is voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Het fruitteeltbedrijf heeft het afgelopen decennium, sinds de vestiging aan de Nolleweg, een groei van het areaal fruit doorgemaakt. In samenhang hiermee is de ruimtebehoefte voor de bedrijfsvoering toegenomen door de uitbreiding van de mechanisatie en de grotere opslagbehoefte aan fust en bedrijfsbenodigdheden. Daarnaast vindt in de toekomstige situatie de huisvesting van medewerkers in pandig in de loods plaats, hetgeen ook zal resulteren in een kwalitatief betere huisvesting voor de medewerkers.

De algehele bedrijfsvoering in overweging nemende is de Agrarische Adviescommissie Zeeland van oordeel dat de voorgestelde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing

noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Vanuit optiek van bedrijfsvoering is het verlengen van de bestaande fruitloods de meest voor de hand liggende optie. Om deze loods te kunnen verlengen is een wijziging van de vorm van het bouwvlak noodzakelijk.

d. wijziging mag niet leiden tot:

- 1. onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;*
- 2. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden.*

Er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies. Verwezen wordt naar paragraaf 4.5. Voorts vindt er geen onevenredige verstening plaats. De mogelijkheid van het realiseren van een loods is reeds aanwezig binnen het huidige bouwvlak. Gronden die momenteel niet bebouwd worden binnen het bouwvlak, maar ook binnen het beoogde bouwvlak zijn agrarisch in gebruik voor fruitteelt dan wel als weide.

e. De gronden die binnen het nieuwe bouwvlak worden betrokken zijn niet aangeduid als 'Kernrandzone', 'Agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'Natuurontwikkelingsgebied' en 'Afwegingszone natuurgebied'.

Geen van de gebiedsaanduidingen komen op de onderhavige locatie voor.

4.10 Conclusie

Uit de bovenstaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de vormverandering van het agrarische bouwvlak aan de Nolleweg 1A/1B te Waarde.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

4.1 Kostenverhaal

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan.

De beoogde vormverandering betreft geen bouwplan. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

Op de aangegeven locatie Nolleweg 1A/1B te Waarde zal het bouwblok van vorm wijzigen.

Regels

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2020' zijn onverkort van toepassing.

5.1 Wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan is een wijziging van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2020' (hierna: basisplan) zoals dat op 28 september 2021 door de gemeenteraad van Reimerswaal is vastgesteld. De wijziging vindt plaats op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.7.1 van dat basisplan. Op basis van die bepaling is de vorm van het bouwvlak ter plaatse gewijzigd.

5.2 Regels

Omdat er sprake is van een wijzigingsbevoegdheid, is het opstellen van een complete set regels niet noodzakelijk en volstaat een verwijzing naar de regels van het basisplan welke onverkort van toepassing zijn.

5.3 Anti-dubbeltelregeling en overgangsrecht

Verder dienen volgens paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening standaardregels in bestemmingsplannen te worden opgenomen. In artikel 1.1.1 sub 3 van dat besluit is bepaald dat onder een bestemmingsplan ook een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6. eerste lid onder a of b van de Wet ruimtelijke ordening wordt verstaan. Om deze reden zijn ook een anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht opgenomen.

6 PROCEDURELE ASPECTEN

6.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Reimerswaal dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp wijzigingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd op het gemeentesecretariaat en zal gepubliceerd worden op ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

Het ontwerpwijzigingsplan 'Nolleweg 1A/1B, Waarde' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.06WaBPNolleweg-on01 heeft vanaf 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan ingediend.