

Bestemmingsplan 'Langeweg Pastorie, Sint Annaland'

Versie: vastgesteld

Datum: april 2024

Bestemmingsplan 'Langeweg Pastorie, Sint-Annaland'

Identificatiecode:	NL.IMRO.0716.BPLngwgPastorieANL-VG01
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	18 april 2024
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor de realisatie van een pastorie op het perceel Langeweg ong. te Sint Annaland, naast huisnummer 3.

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving.....	9
2.1 Huidige situatie plangebied.....	9
2.2 Toekomstige situatie plangebied	9
3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3. Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten.	15
4.1. Bodem	15
4.2 Geluid	17
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Flora en fauna.....	21
4.7 Verkeer	22
4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	23
4.9 Kabels en leidingen.....	24
4.10 Overige belemmeringen.....	24
4.11 Stikstofdepositie.....	24
4.12 Waterhuishouding.....	25
4.13 Besluit M.E.R.	25
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	27
5.1 Regels	27
5.2 Verbeelding	27
6 Uitvoerbaarheid	28
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.1.1 Vooroverleg	28
6.1.2 Zienswijzen	28
6.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	28
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	30
Bijlage 2 AERIUS Stikstofberekening.....	32

Bijlage 3 Watertoetstabel.....	34
Bijlage 4 Bodemonderzoek.....	36

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van de kern Sint Annaland ligt aan de Langeweg een groot volkstuincomplex. Het is een relatief smal en diep complex. De eigenaar van dit perceel is de Hervormde Gemeente Sint Annaland. Zij wensen aan de straatzijde op dit perceel een pastorie te bouwen. Aan de achterzijde blijft het perceel in gebruik als volkstuincomplex.

Omdat de Langeweg een uitloper is van de kern Sint Annaland en het perceel binnen de bebouwde kom is gelegen, is de gemeente Tholen bereid om medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe pastorie op deze locatie.

De nieuwe ontwikkeling aan de Langeweg past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kommen Tholen', waardoor voorliggende herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.



Afbeelding 1, de bestaande volkstuintjes gezien vanaf de Langeweg (bron: Google Streetview)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het volledige perceel Langeweg ong., ten noordwesten van huisnummer 3 en bestaat uit het kadastraal perceel ANL H 988. In figuur 1.2 is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de digitale verbeelding.



Afbeelding 1.2: Ligging van het plangebied

De begrenzing van het plangebied is wit omkaderd. Zie de digitale verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie aan de Langeweg ong. is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Kommen Tholen' van de gemeente Tholen. Het bestemmingplan is door de gemeenteraad van Tholen op 14 maart 2013 vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. In figuur 1.3 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Kommen Tholen' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel is bestemd als 'recreatie' met de functieaanduiding 'volkstuin'. Op het perceel zijn uitsluitend volkstuinten toegestaan. Het geldende bestemmingsplan staat de bouw van een extra woning niet toe.

Het perceel heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-3'.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de regels van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

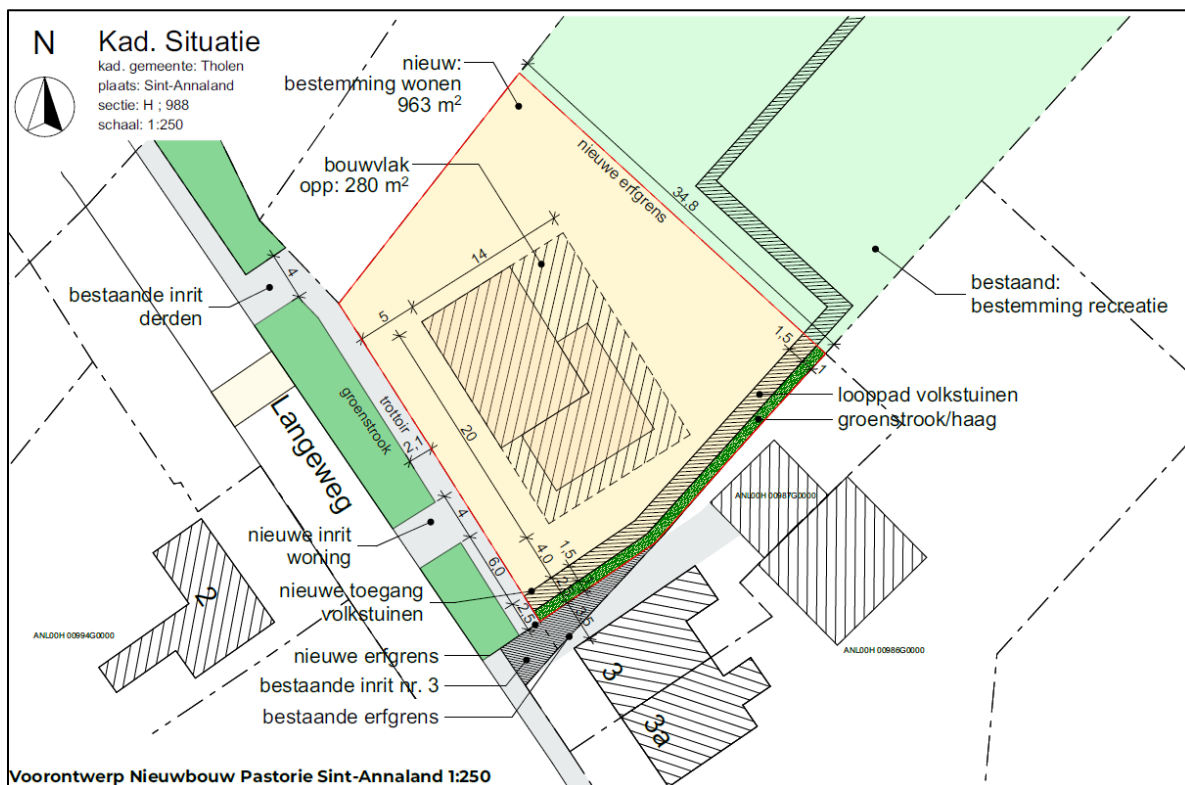
2.1 Huidige situatie plangebied

Het perceel is thans in gebruik als volkstuinencomplex. Het perceel heeft een oppervlakte van 8.575 m². Aan de noordoostzijde is een primaire sloot gelegen, terwijl aan de zuidwestzijde het bebouwingslint verder gaat richting bedrijventerrein en agrarisch gebied.

De beeldkwaliteit van het volkstuinencomplex is matig.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Aan de straatzijde van de Langeweg wordt een pastorie gebouwd. Het achterliggende perceel blijft als volkstuincomplex in gebruik en blijft toegankelijk via een nieuw verhard pad ten zuidoosten van de pastorie. De woning vult het bebouwingslint aan de noordzijde van de Langeweg op. Het perceel dat van de volkstuintjes wordt afgescheiden krijgt een oppervlakte van 963 m².



afbeelding 2.1, toekomstige verkaveling

In afbeelding 2.2 is de positie van de woning ingetekend. De woning wordt midden op het perceel gepositioneerd en met gelijke afstand vanuit de voorgevelgrens als de andere woningen meer oostwaarts.

Wel maakt de voorgevelgrens van het kadastrale perceel een sprong ten opzichte van de andere woningen. Er ligt openbaar groen voor, dit blijft gehandhaafd. Hierdoor komt de pastorie ten opzichte van de andere woningen iets verder van de straat te liggen.

Om de achterliggende volkstuintjes bereikbaar te houden wordt aan de zuidoostzijde van het perceel een looppad gerealiseerd. Tussen het looppad en de naastgelegen woning met huisnummer 3, wordt een kleine groene buffer gerealiseerd.

Aan de zuidzijde van het perceel, maakt het looppad en de kavel een knik. Dit heeft met de bestaande situatie te maken. Het perceel met huisnummer 3 is bereikbaar via een inrit, die deels over het kadastrale perceel van de toekomstige pastorie loopt. Deze bestaande situatie wordt gerespecteerd, waardoor de bestaande oprit niet hoeft te worden aangepast naar de eigendomssituatie.

De woonkamer- en terraszijde is bewust links gesitueerd vanwege de bezonning, men heeft aan de linkerzijde de middag- en avondzon. Om die reden is de oprit van de toekomstige garage rechts gesitueerd. Om de privacy aan de woonkamer- en terraszijde te waarborgen is het looppad naar de volkstuinen rechts van de oprit en toekomstige garage gesitueerd. Om ook voldoende privacy te bieden aan de bewoners van Langeweg nr. 3 wordt op de bouwkavel van de pastorie in een groenstrook/haag voorzien.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het Rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050. Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie

Toets

In het voorgenomen bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkellocatie is gelegen in stedelijk gebied en zorgt niet voor extra ruimtebeslag.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

In het geval van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan dient volgens artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te worden voldaan aan artikel 3.1.6 van het Bro en dus moet voldoen aan de laddertoets.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Toevoegen woning aan de Langeweg

Het voorliggende plan voorziet in het toevoegen van één extra woning aan de Langeweg in Sint Annaland. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Een ontwikkeling van minder dan twaalf woningen wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het toevoegen van één woning is dus kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zeeland

Op 11 november 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier Zeeuwse ambities omschreven voor de provincie in 2050.

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO2 neutraal Zeeland.

Het benoemen en beschrijven van uitdagingen en ambities is geen garantie voor het maken van de beste keuzes voor Zeeland. Bij het kiezen en prioriteren wil de provincie zowel de Zeeuwse kernkwaliteiten behouden als kansen en mogelijkheden benutten. Hiervoor dienen de volgende afwegingsfactoren:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

- Genieten en opladen;
- Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
- We voelen ons verbonden met de historie;
- Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

Toets

De ontwikkellocatie aan de Langeweg is een inbreidingslocatie. De ontwikkeling tast het landschap niet aan. De duurzaam gebouwde woning draagt bij aan een klimaatbestendige provincie.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

De Provinciale Omgevingsverordening 2018 is nog steeds de geldende verordening. Deze zal in 2024 worden vervangen door een geactualiseerde Omgevingsverordening. Veel regels uit deze verordening hebben betrekking op het buitengebied. Verder zijn er algemene regels die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied. Een beperkt aantal regels heeft vooral betrekking op stedelijke functies.

De regels zijn van belang voor het opstellen van een bestemmingsplan en voor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De eerder vastgestelde algemene regels voor duurzame verstedelijking zijn in 2016 komen te vervallen omdat die nu zijn geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3.1.). Voor het plangebied en de ontwikkeling gelden geen specifieke provinciale voorschriften uit de Omgevingsverordening 2018.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Tholen 2025

De 'Toekomstvisie Tholen 2025' geeft richting aan het ruimtelijk beleid in de toekomst. Er vindt een doorkijk plaats tot ver na 2025. Voor de ontwikkelingen op relatief korte termijn is een uitwerking op de visie gegeven, waarbij de thema's wonen, werken en leven op Tholen centraal staan. Voor deze ontwikkeling is getoetst aan het thema 'Wonen in Tholen'.

Met betrekking tot het thema 'Wonen in Tholen' wordt gesteld dat behoefte is aan meer woningkwaliteit. De markt bepaald de vraag naar het type woning en de snelheid van de ontwikkelingen. De gemeente Tholen heeft een ambitie om te groeien. Woningbouw dient niet alleen te voldoen aan de vraag van de eigen inwoners, maar ook aan de woonwensen van nieuwkomers. Vanwege de veranderende bevolkingssamenstelling en de vergrijzing, vind de gemeente Tholen het van belang om nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen.

Toets

De nieuw te bouwen woning wordt specifiek gebouwd als een pastorie. Er wordt een nieuwe, kwaliteitsvolle, duurzame en gasloze woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Hiermee kan gesteld worden dat voldaan wordt aan het thema 'Wonen in Tholen' uit de 'Toekomstvisie Tholen 2025'.

3.3.2 Woonvisie 2021-2026

Gelet op de ligging van de gemeente Tholen behoort deze tot de woonmarkt in de regio West-Brabant. In deze regio is een woningtekort. De gemeente Tholen heeft een woningbehoefte van circa 1.000 woningen tot 2030 en nog eens 700 woningen tot 2040. Inmiddels is de bevolkingsgroei nog hoger dan geprognoseerd, dus valt de daadwerkelijke woningbouwbehoefte nog hoger uit.

Behalve het aantal woningen in kwalitatieve zin, zegt de Woonvisie ook iets over het type woning waar behoefte aan is. Er is niet behoefte aan één specifieke woning. In principe is er een evenredige behoefte aan appartementen, rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en woningen in de huursector. Daarnaast dient levensloopbestendig bouwen te worden gestimuleerd.

Grootschalige ontwikkelingen vanaf elf woningen of meer, dienen te worden getoetst aan de kwalitatieve criteria uit de Woonvisie. In onderhavige situatie wordt één woning toegevoegd, welke zal worden gebruikt als pastorie, een kwalitatieve toets aan de Woonvisie is derhalve niet noodzakelijk.

3.3.3 Parapluherziening woonvormen

Om in de toekomst op een goede wijze te kunnen sturen op de wenselijke vormen van huisvesting van seizoenarbeiders heeft de gemeente deze parapluherziening Woonvormen opgesteld. In de planregels van voorliggend bestemmingsplan zijn de planregels uit deze parapluherziening van toepassing verklaard.

3.3.4 Parapluherziening Parkeren Tholen

De Parapluherziening Parkeren Tholen is opgesteld om voor heel het grondgebied van de gemeente Tholen uniforme regels ten aanzien van parkeren, maar ook laden en lossen te kunnen hanteren. De planregels uit de Parapluherziening Parkeren zijn voor voorliggend bestemmingsplan eveneens van toepassing verklaard.

4. Omgevingsaspecten.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

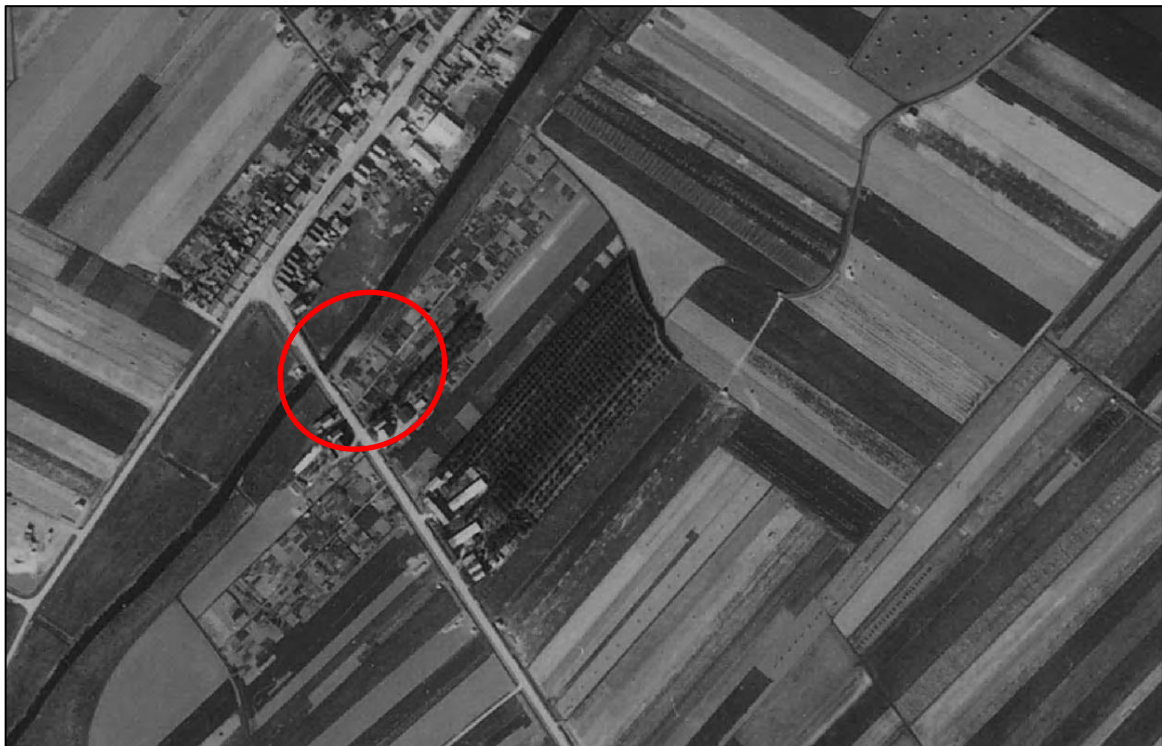
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1. Bodem

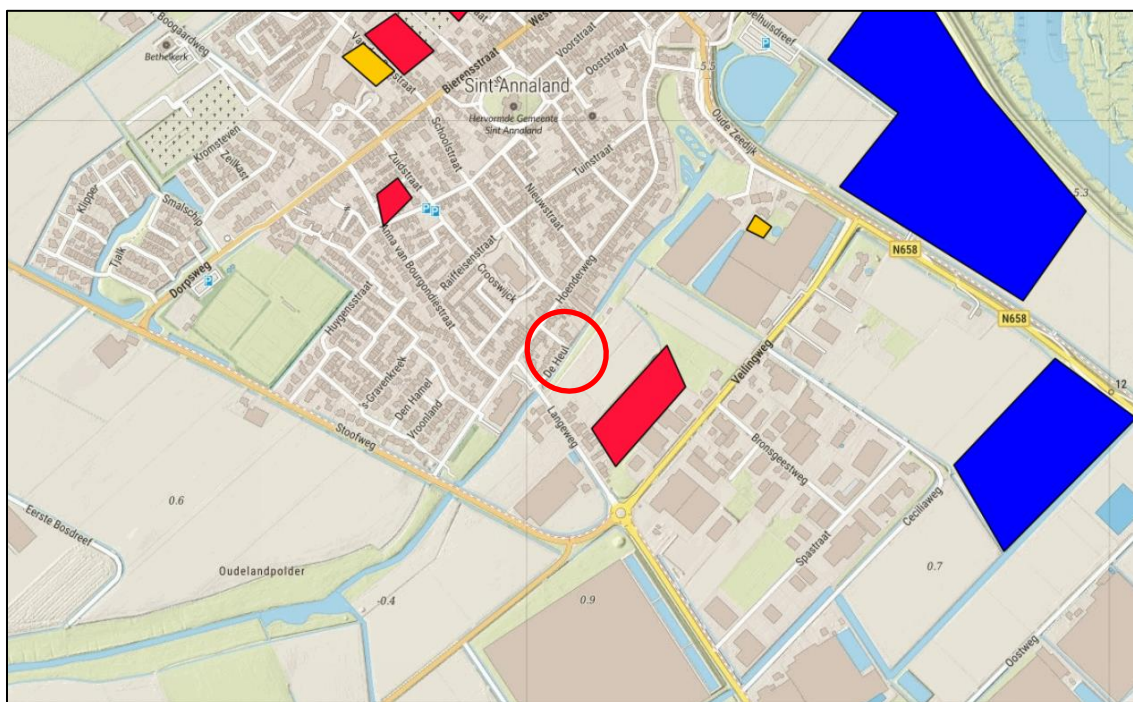
Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaats gevonden 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).

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Uit de historische gegevens blijkt dat beoogd perceel reeds vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw onafgebroken in gebruik is als volkstuinencomplex.



Afbeelding 4.1, Luchtfoto uit 1952, het perceel is reeds in gebruik als volkstuinencomplex (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 4.2, Boomgaardenkaart (bron: www.zeeland.nl)

Op grond van de historie en het gebruik van het plangebied is het perceel reeds langdurig in gebruik als volkstuinencomplex. Er is geen sprake van een voormalige stortplaats, of van een voormalige boomgaard. Er hebben in het verleden geen bedrijfsactiviteiten op het perceel plaats gevonden. Op basis van het historisch onderzoek biedt het gebruik als volkstuinencomplex aanleiding om de bodem nader te onderzoeken.

4.1.2 Bodemonderzoek

Door ABO Milieuconsult is eind december 2023 een verkennend bodemonderzoek op de planlocatie uitgevoerd. Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Wel zijn in de volkstuintjes twee opstallen met asbestverdachte beplating en dakbedekking aangetroffen.

In de bodemonsters is een lichte verontreiniging met lood, DDE, DDT en DDD aangetoond.

In het grondwater is molybdeen en naftaleen aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde. De overige parameters zijn lager dan de streefwaarde en/of detectiegrens.

In de toplaag is zowel zintuiglijk, als analytisch geen asbest aangetoond. Het volledige bodemonderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

4.1.3 Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de indiening van een omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk. Indien in het kader van de nieuwbouw grond moet worden afgevoerd moet dit nader onderzocht worden.

In de grondmengmonsters van de toplaag is ter plaatse van beide opstallen geen asbest aangetroffen. Nader asbestonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Wel dienen de asbestverdachte opstallen milieuhygiënisch verantwoord te worden verwijderd.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. De locatie is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. De Langeweg is een 30 km/u weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Van Kooten Akoestisch Advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting vanuit het wegverkeerslawaai inzichtelijk te maken.

Uit dit onderzoek blijkt dat er op de gevel van één nieuw te bouwen woning de geluidbelasting 53 dB bedraagt. Hiermee wordt wel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet de maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB overschreden.

Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn waarschijnlijk niet haalbaar. Dit komt deels doordat het gaat om de realisatie van maximaal 1 woning en deels omdat maatregelen stedenbouwkundig niet aanvaardbaar zijn. Voor een volledige afweging van maatregelen wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

De gemeente Tholen dient vanwege de geluidsbelasting van de Langeweg een hogere waarde van 53 dB vast te stellen voor de nieuw te bouwen woning.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient tevens te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de gevels van de woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Hierbij dient als uitgangspunt te worden genomen de geluidsbelasting op de gevel zonder toepassing van de aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen, zoals in voorliggend plan, is geen gevoelige bestemming.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. De ontwikkeling is eveneens niet gelegen binnen genoemde zones van de rijks- en provinciale wegen.

Toets

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van één extra woning. Voor de berekening voor de bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit wordt uitgegaan van twintig extra verkeersbewegingen per dag. Dit is een berekening met een ruime marge boven de kengetallen van het CROW, omdat in de praktijk het aantal verkeersbewegingen lager zal liggen. In figuur 4.8 is de berekening weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	20
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.8: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De Langeweg is geen doorgaande weg en er is overwegend sprake van woonpercelen. In figuur 4.9 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 4.9: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Binnen een straal van 100 meter rondom het plangebied komt slechts één inrichting voor. Het betreft het sport- en gemeenschapscentrum 'De Wellewaete'. Op basis van de geldende bestemming is het perceel bestemd als 'maatschappelijk', de panden hebben tevens de functieaanduiding 'partycentrum'. Deze inrichtingen zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering aangemerkt als 'Sporthal' (SBI 931), dit is een milieucategorie 3.1 inrichting en 'evenementenhallen' (SBI 9004), dit is een milieucategorie 2 inrichting. Voor de sporthal, welke in de zwaarste milieucategorie voor komt,

gelden richtafstanden van 0 meter voor geur, 0 meter voor stof en 50 meter voor geluid. De nieuwe pastorie wordt op tenminste 55 meter afstand van deze inrichting gebouwd. Daarnaast wordt opgemerkt dat tussen de sporthal en de toekomstige woning enkele woningen op kortere afstand van de toekomstige pastorie zijn gelegen. De nieuwe pastorie wordt hierdoor niet de nieuwe maatgevende woning voor de sporthal.

Overige bedrijven liggen op grote afstanden (meer dan 100 meter) van de projectlocatie, de toe te voegen woning zijn voor deze bedrijven geen maatgevende woningen. Gelet op de afstand tussen deze bedrijven en de nieuwe woning van meer dan 100 meter zijn deze woningen niet belemmerend voor de bedrijfsvoering. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor onderhavig plan voor de overige bedrijven in de omgeving van het plangebied.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

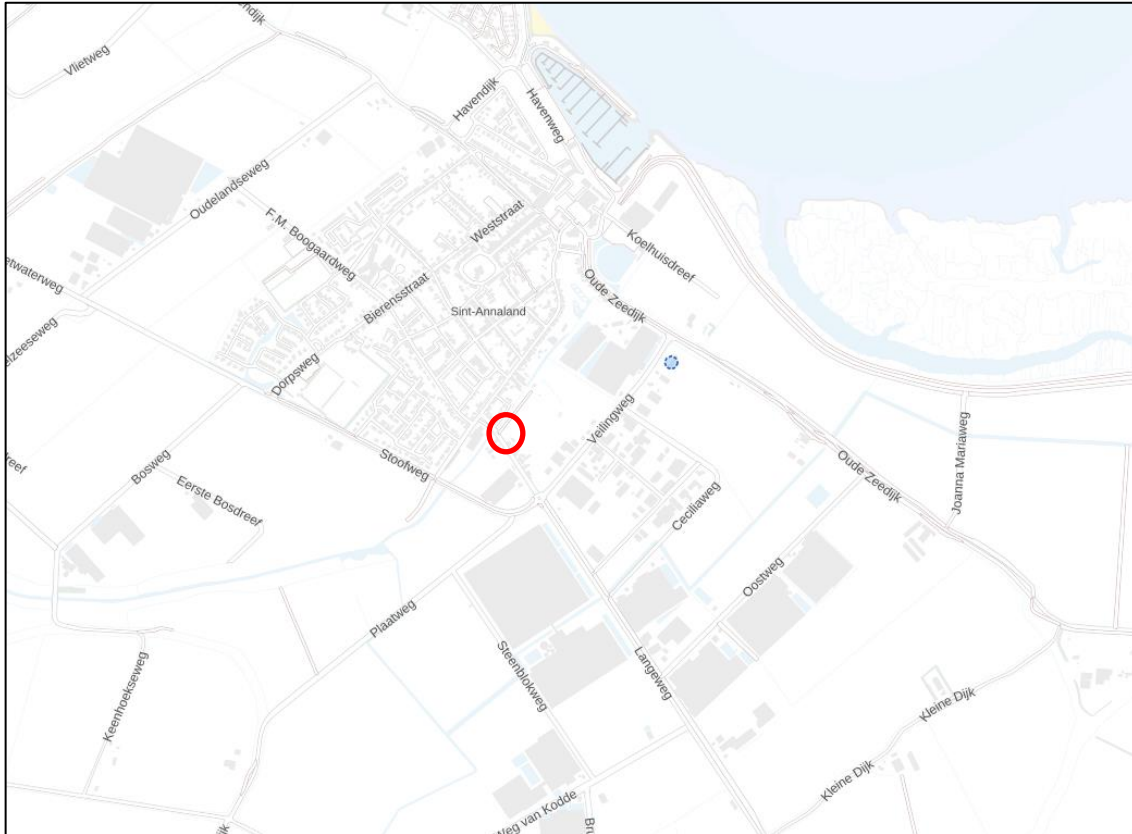
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan de Langeweg. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen transportroutes, of BEVI-inrichtingen. De dichtstbijzijnde BEVI-inrichting ligt op ruim 500 meter van de planlocatie en is gelegen aan de Veilingweg 1. Het betreft een groothandel in gewasbeschermingsmiddelen. In figuur 4.9 is een uitsnede van de risicokaart te zien voor de ruime omgeving van de ontwikkellocatie.



Figuur 4.9: uitsnede Risicokaart

Toets

Uit de inventarisatie blijkt er in de directe omgeving van het plangebied geen BEVI-inrichtingen gelegen zijn. Voor het plangebied geldt dat het:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.6 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te

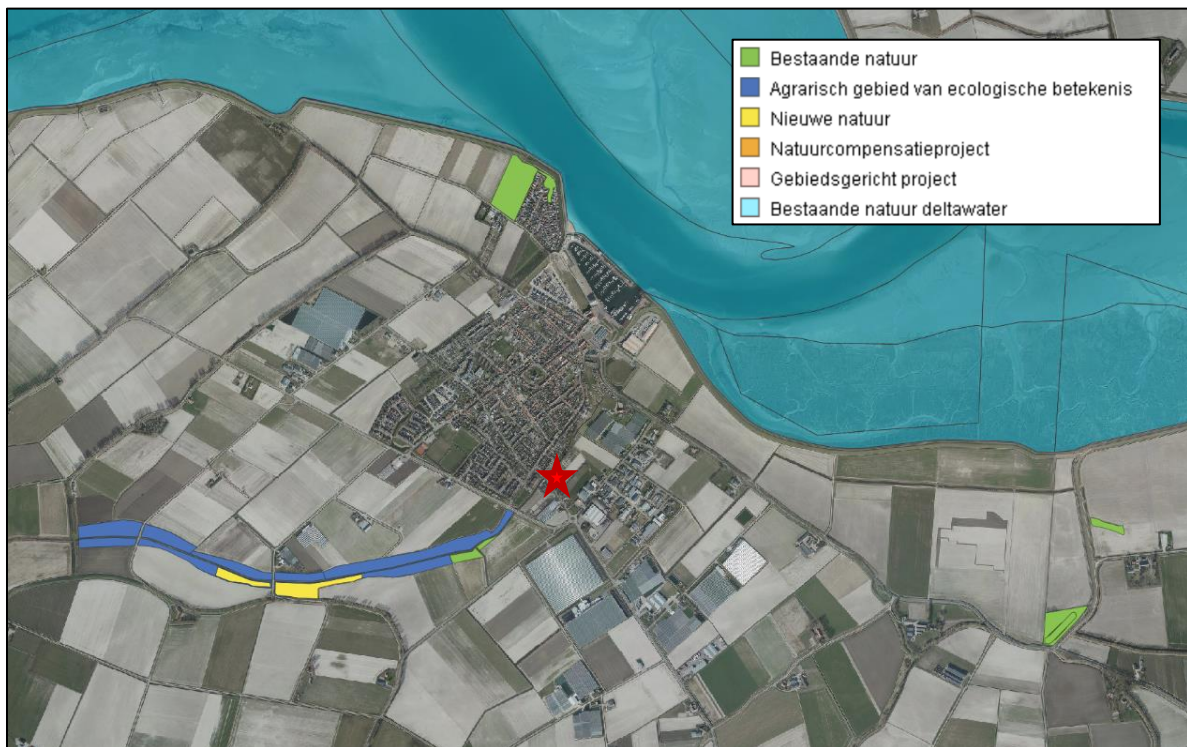
bebouwen locatie. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Soortenbescherming

Het perceel is thans in gebruik als volkstuin. Het wordt intensief beheerd en bewerkt. Het is hierdoor uitgesloten dat er beschermde flora en fauna aanwezig zijn op het perceel.

Gebiedsbescherming

De bouw van de woning leidt tot een tijdelijke verstoring, maar deze blijft beperkt tot enkele tientallen meters van het plangebied. Dit is op ruime afstand van Natura2000 gebieden, of gebieden die onderdeel zijn van het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ). De werkzaamheden vinden plaats op een kleine oppervlakte en hebben een kort tijdsbeslag. Na afloop van de werkzaamheden is er geen effect. Er is een zeer beperkte tijdelijke extra stikstofdepositie omdat de werkzaamheden relatief kleinschalig zijn en binnen een kort tijdsbestek uitgevoerd worden. Grondlagen en (grond)waterstromingen worden niet verstoord. Er is dus geen significante verstoring op beschermde natuurwaarden.



Figuur 4.10, locaties Natuur Netwerk Zeeland (NNZ)

4.7 Verkeer

De ontwikkeling zal leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen door het toevoegen van een extra woningen aan de Langeweg.

Ontsluiting

De Langeweg is een straat binnen de bebouwde kom van Sint Annaland met een 30 km/u snelheidsregime. Alle aangelegene percelen zijn rechtstreeks aangesloten op de Langeweg. De nieuwe pastorie wordt eveneens rechtstreeks aangesloten op de Langeweg. Er wordt dus één extra aansluitingen gerealiseerd op de Langeweg. Gelet op de omgeving en de relatief lage intensiteit van

deze weg zal dit geen belemmeringen opleveren voor het doorgaande verkeer aan de Langeweg.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de kengetallen van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor een vrijstaande koopwoning in de bebouwde kom gelden kengetallen met een bandbreedte tussen 7,8 en 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen kunnen eenvoudig via de Langeweg verwerkt worden. Deze straat is op geen enkele wijze als verkeersknelpunt bekend. Het aspect 'verkeersgeneratie' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

Voor het aspect parkeren heeft de gemeente Tholen haar beleid vastgesteld in het 'Mobiliteitsplan Tholen 2022 – 2030'. Voor vrijstaande woningen geldt hier een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning. Omdat het perceel een oppervlakte van ruim 963 m² krijgt en voldoende frontbreedte krijgt aan de straatzijde is het perceel ruim genoeg om parkeren op eigen terrein op te lossen. Ook het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor deze ontwikkeling.

4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet 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 in 2019 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Tholen heeft de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kommen Tholen', waarbinnen het projectgebied thans valt.

Toets

Op de ontwikkellocatie aan de Langeweg geldt een 'Waarde Archeologie-3'. Hiervoor geldt een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden die tot de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter reiken en met een oppervlakte kleiner dan 500 m². Voor de fundering van de te bouwen woning zal de vrijstellingsdiepte worden overschreden, maar niet de vrijstellingsoppervlakte van 500 m².

Wanneer er geen verplichting voor een nader archeologisch onderzoek ligt, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke

vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet (ex artikel 5.10 Erfgoedwet). Bij een vondst dient contact te worden opgenomen met de gemeente Tholen.

In de bestemmingsplanregels zijn de voorschriften die behoren bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' van toepassing verklaard. Daarmee is geborgd dat archeologische waarden voor eventuele toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied worden beschermd.

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische en aardkundige elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotoop. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische boerderijen aanwezig.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.10 Overige belemmeringen

Binnen het plangebied zijn er geen overige beperkingen, zoals een molenbiotoop, of een radargebied bekend.

4.11 Stikstofdepositie

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State van de Raad van State op 2 november 2022 dient inmiddels de stikstofuitstoot van de aanlegfase alsnog te worden berekend.

De bouw van een pastorie aan de Langeweg te Sint Annaland is een voorbeeld van een activiteit die mogelijk onder de vergunningplicht vallen. Dit omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats, de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines, mobiele puinbrekers, baggerwerk- of baggervaartuigen et cetera) en eventuele tijdelijke omrij- en omvaar-effecten als gevolg van de werkzaamheden.

De gebruiksfase dient eveneens apart beschouwd worden door de initiatiefnemer door middel van een stikstofberekening om na te gaan of de stikstofdepositie vanuit gebruiksfase leidt tot vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Voor de gebruiksfase van de toekomstige woning op onderhavig perceel aan de Langeweg is gebruik

gemaakt van de landelijke kengetallen van het CROW. Het verkeer zal zich hoofdzakelijk afwikkelen in oostelijke richting, waar het verderop opgaat in het normale verkeersbeeld.

Toets

Voor de realisatie van de pastorie aan de Langeweg is een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat er voor de gebruiksfase geen stikstofemissie op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Dit betekent dat de activiteiten behorende bij de ingebruikname van de woning geen Natuurwetbeschermingsvergunning van de Provincie Zeeland is vereist. De omgevingsvergunning kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden verleend. De volledige stikstofberekening is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

4.12 Waterhuishouding

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 beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt om gegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 3.

4.13 Besluit M.E.R.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten 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.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De voorgenomen ontwikkeling betreft het slopen van twee bedrijfsgebouwen en het toevoegen van één woning aan de Langeweg te Sint Annaland. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde.

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. Hierin voorziet de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van deze toelichting, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'Kommen Tholen, Langeweg ong., Sint Annaland' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van een nieuwe woning gelegen aan de Langeweg ong., noordwestelijk van het perceel met huisnummer Langeweg 3 te Sint Annaland. De planopzet sluit aan bij het moederplan 'Kommen Tholen' van de gemeente Tholen, waarbinnen de ontwikkeling is gelegen.

5.1 Regels

De regels van het bestemmingsplan 'Kommen Tholen' zijn van toepassing verklaard op dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Wonen

Voor dit artikel geldt dat hierin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de nieuw te bouwen woning een waterberging moet realiseren op het eigen terrein. Voor het overige sluit het artikel aan bij het moederplan 'Kommen Tholen' (vastgesteld d.d. 14-03-2013).

5.2 Verbeelding

Op het perceel wordt de bestemming wonen opgenomen met hierop een bouwvlak voor de toekomstige woning.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft geen zienswijze ingediend.

Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap had geen aandachtspunten op het ontwerp bestemmingsplan. In de waterparagraaf en bijlage is inzicht gegeven in de consequenties en maatregelen voor het watersysteem.

Veiligheidsregio Zeeland

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicobronnen in het kader van externe veiligheid. Omdat het verder gaat om een beperkte ontwikkeling van 1 woning zien wij geen noodzaak om nader op dit plan te adviseren.

Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

6.1.2 Zienswijzen

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het project wordt aan de gemeente Tholen aangetoond. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. De zogenaamde grexwet regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt. De wetgever heeft de volgende verschillende bouwplannen vastgesteld.

- Bouw van één of meer woningen;
- Bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- Uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- Verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht worden, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- Verbouwing van een of meer gebouwen voor andere doeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- De bouw van kassen tot 1.000 m².

In dit bestemmingsplan wordt een 'bouwplan' mogelijk gemaakt dat voorziet in de herbouw van één woning. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in de grondexploitatiewet waarvoor

kostenverhaal verplicht is. De gemeente heeft met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten over eventueel kostenverhaal voor de woning. De kosten die de gemeente op een ontwikkelaar kan verhalen staan vermeld in 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De gemeente is dan ook niet genoodzaakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen. In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken vastgelegd over het verhalen van eventuele planschade. De eigenaar van het perceel, danwel de toekomstige eigenaren voorzien in de financiering van de bouwplannen.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd en dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Bijlage 1 | Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 | AERIUS Stikstofberekening

Bijlage 3 | Watertoetstabel

Bijlage 4 | Bodemonderzoek

