

Wijzigingsplan: Weg van Kodde Sint Annaland

ADVIESBUREAU:	AAB Nederland Horti Business Center Jupiter 420 2675 LX HONSELERSDIJK +31 174 63 76 37 info@aabnl.nl www.aabnl.nl
BEHANDELD DOOR:	ing. R.E. van der Wel MArch (Ronald) r.vanderwel@aabnl.nl
PLAATS EN DATUM:	Honselersdijk, 1 september 2020
PROJECTCODE:	229300-200901-RW-bp-toelichting-regels.docx
IMRO – CODERING:	NL.IMRO.0716.WPWegvKoddeSAL-VG01
CONCEPT:	28 april 2020
ONTWERP:	12 juni 2020
VASTGESTELD:	1 september 2020

INHOUDSGAVE

- Toelichting
- Regels

A. Toelichting

INHOUDSOPGAVE

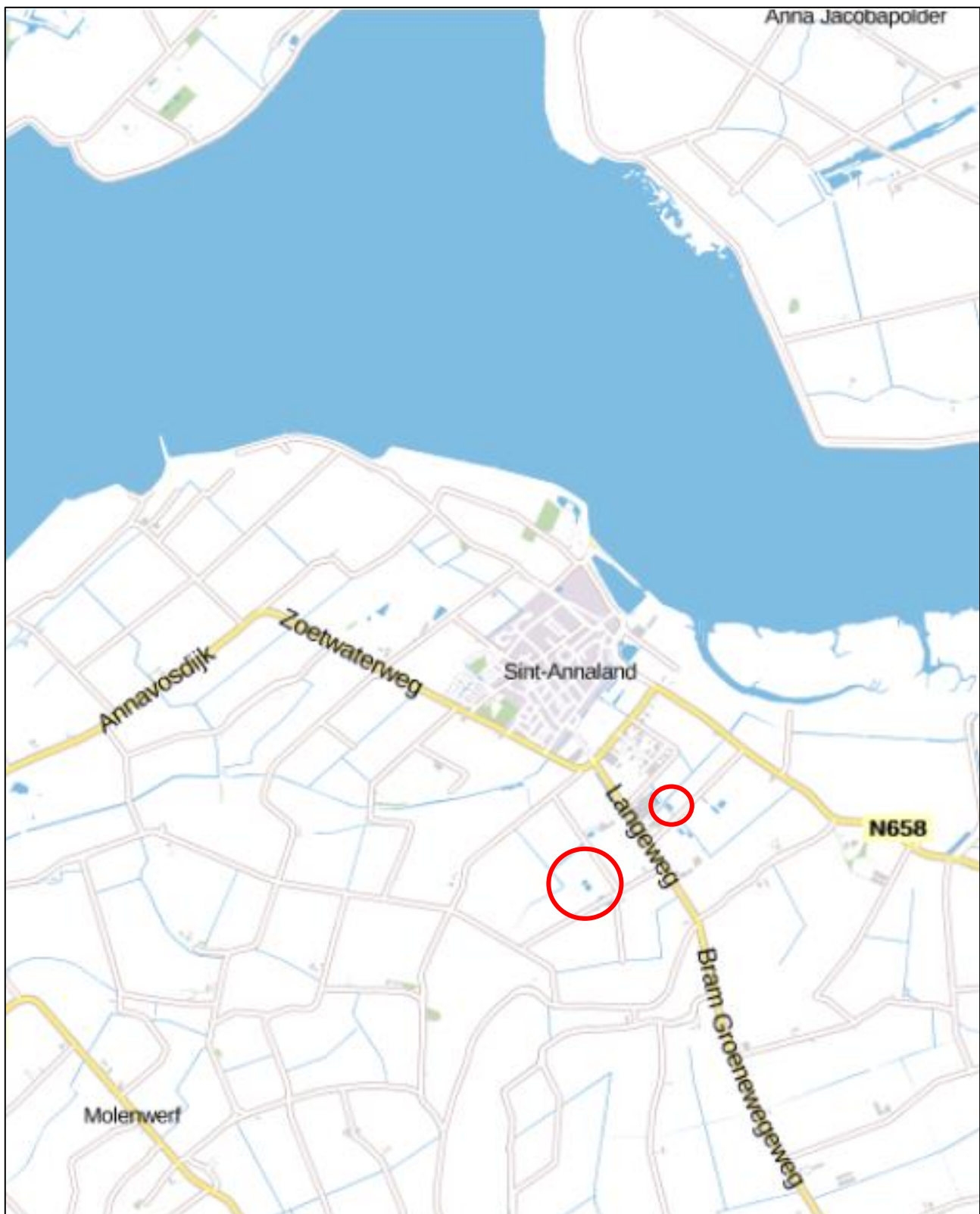
1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding.....	1
1.2.	Ligging.....	1
1.3.	Bestemmingsplan	2
1.4.	Planopzet.....	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1.	Huidige situatie.....	6
2.2.	Nieuwe situatie.....	7
3.	Beleidskader	10
3.1.	Omgevingsplan Zeeland 2018	10
3.2.	Omgevingsverordening zeeland 2018.....	11
3.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.4.	Handreiking verevening 2012-2018	12
3.5.	Bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'	12
3.6.	Conclusie	13
4.	Beeldkwaliteit	14
4.1.	Algemeen.....	14
4.2.	Plangebied	14
4.3.	Ligging.....	14
4.4.	Massa en kleurgebruik	14
4.5.	Inrichting terrein.....	15
4.6.	Verevening.....	15
5.	Omgevingsaspecten	17
5.1.	Mer-beoordeling	17
5.2.	Ecologie	17
5.3.	Archeologie.....	19
5.4.	Cultuurhistorie.....	21
5.5.	Geluid	22
5.6.	Externe Veiligheid.....	23
5.7.	Luchtkwaliteit	24
5.8.	Bodem	27
5.9.	Milieuzonering.....	29
5.10.	Lichthinder.....	29
5.11.	Water	30
5.12.	Verkeer en parkeren.....	34
6.	Juridische vormgeving	36
6.1.	Algemeen.....	36
6.2.	Bestemmingsplanregels	36
7.	Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid	37

7.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.2.	Economische uitvoerbaarheid.....	37

Bijlagen:

1. Bedrijfsplan, AAB Nederland bv, 13 januari 2020
2. Quick-scan flora en fauna ten behoeve van de uitbreiding van de kassen en waterbassins van maatschap van Luijk te Sint Annaland, De Brabantse Wal, 19 november 2019.
3. Archeologisch bureau- en booronderzoek voor het plangebied Sint-Annaland – Weg van Kodde/Oostweg, VUHbs archeologie, maart 2020
4. Milieukundig bodemonderzoek Weg van Kodde 6 en Oostweg nabij 3 Sint-Annaland, BMA Milieu B.V, 2 december 2019
5. Voortoets WNB, AAB Nederland bv, 18 oktober 2019.

Overzichtskaart



Kaart omgeving plangebieden (bron: [www. Kadaster](http://www.kadaster.nl)).

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING

Maatschap van Luijk wenst het biologische glastuinbouwbedrijf aan de Weg van Kodde 6 uit te breiden voor de teelt van biologische paprika's, tomaten en zaden.

Op de locatie staan nu kassen met twee bedrijfsruimten, gietwaterbassins, warmtetanks en silo's. De kas en bedrijfsruimte ten oosten van het perceel blijven behouden. Ter plaatse van de bestaande kas en bedrijfsruimte aan de westzijde wordt er een nieuwe kas met bedrijfsruimte gerealiseerd. Het bestaande gietwaterbassin wordt uitgebreid en verderop wordt een nieuw gietwaterbassin aangelegd. De nieuwe kas valt buiten het bestaande bouwvlak. Om de nieuwbouwplannen te kunnen realiseren dient er een investering in de omgevingskwaliteit te worden gedaan. Dit wil de initiatiefnemer doen door middel van realisatie van een gietwaterbassin aan de Weg van Kodde en aan de Oostweg circa 600 meter verderop gelegen tegenover hun tweede bedrijf. Maatschap van Luijk heeft twee locaties om zo de biologische teelt per seizoen van locatie te kunnen wisselen.

1.2. LIGGING

De plangebieden liggen aan de Weg van Kodde 6 en tegenover Oostweg 3 te Sint-Annaland. De gebieden worden begrensd door agrarisch en glastuinbouwgebied. Kadastraal staan de plangebieden bekend als:

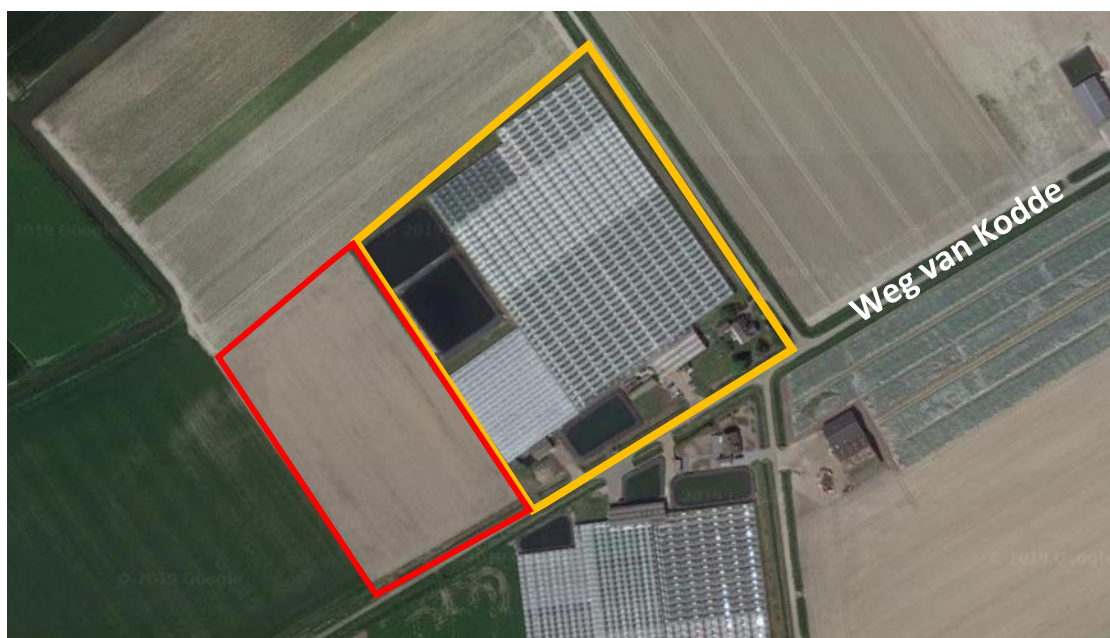
Weg van Kodde:

- gemeente Sint Annaland, sectie H, nummers 815 (perceel uitbreiding kas), 816 en 817

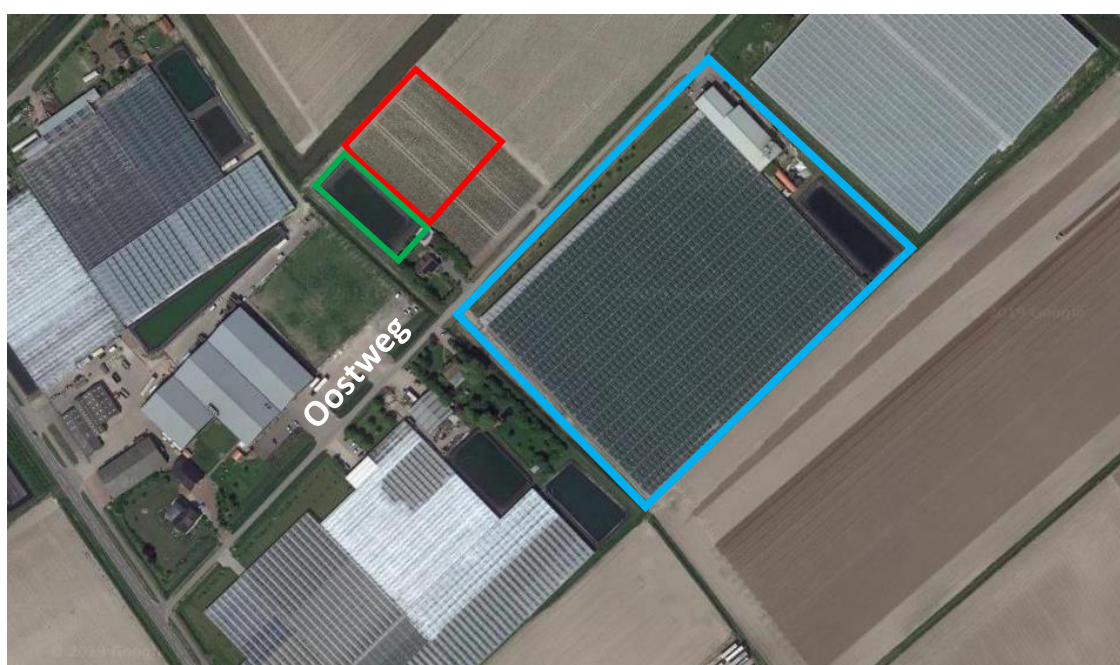
Oostweg:

- gemeente Sint Annaland, sectie H, nummers 905 (perceel uitbreiding gietwaterbassin), 917, 918 en 1115

De ligging van de plangebieden zijn op de topografische kaart voorafgaand aan de inleiding weergegeven. De in figuur 1.2.1 en figuur 1.2.2 opgenomen luchtfoto's geven tevens de plangebieden en de directe omgeving daarvan weer.



Figuur 1.2.1: Luchtfoto plangebied aan de Weg van Kodde, in het rood omkaderd het plangebied en in het oranje het bestaande bedrijf (bron: Googlemaps).



Figuur 1.2.2: Luchtfoto plangebied aan de Oostweg, in het rood omkaderd het plangebied, in het groen omkaderd het bestaande gietwaterbassin en in het blauw omkaderd het bestaande tweede bedrijf (bron: Googlemaps).

1.3. BESTEMMINGSPLAN

De nieuwbouwplannen voor het glastuinbouwbedrijf vallen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', vastgesteld op 19 december 2013. Het plangebied is aangeduid met:

- Enkelbestemming 'Agrarisch' met aanduiding glastuinbouw.
- Dubbelbestemming 'Waard – Archeologie 3'.
- Gebiedsaanduiding wetgevingzone wijzigingsgebied 1.

Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' is het uitgangspunt in het agrarisch gebied een brede grondgebonden agrarische ontwikkeling met extensief recreatief medegebruik. Bij deze ontwikkeling horen geen beperkingen op het gebied van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, met uitzondering van de aanleg van fruitboomgaarden in de nabijheid van kernen.

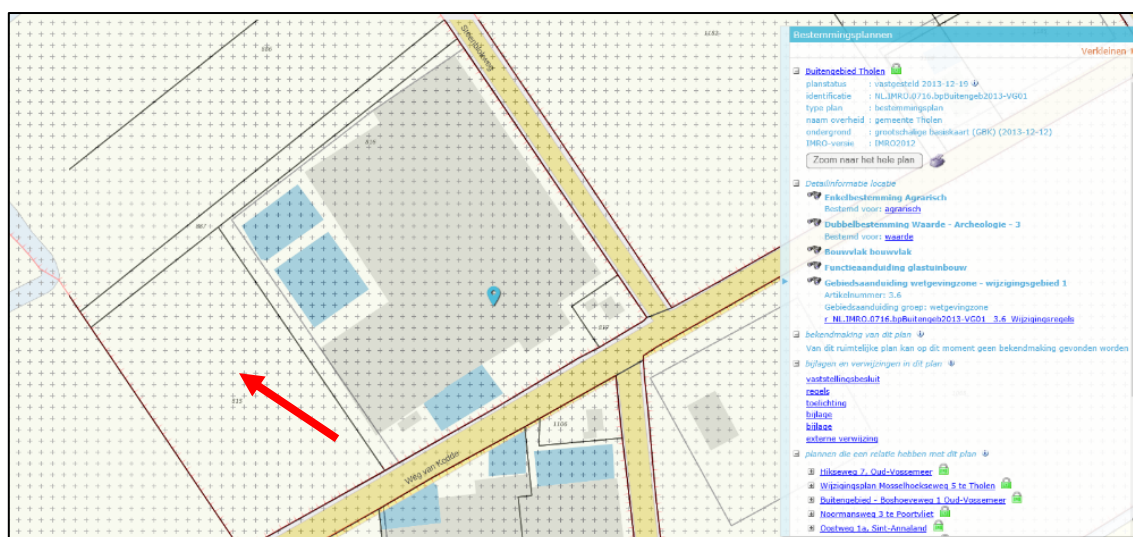
Er is sprake van een wijzigingsgebied 1, wat inhoudt dat de oppervlakte van de kassen vergroot mogen worden tot een oppervlakte van ten hoogste 4 ha, waarbij het bouwvlak maximaal vergroot mag worden tot een oppervlakte van ten hoogste 4,5 ha. Er dient echter aan een aantal eisen te worden voldaan, conform artikel 3.6.4 Wijziging bouwvlak glastuinbouw:

- e. medewerking wordt slechts verleend indien de wijziging noodzakelijk is voor de continuïteit van het agrarische bedrijf en voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens wijziging voor vergroting toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- f. wijziging leidt niet tot een onevenredige verstening, verglazing en versnippering van agrarische gronden of tot een onevenredige schade aan infrastructuur;
- g. indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - natuur' wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; wijziging is niet toegestaan op de gronden met de aanduiding 'afwegingszone - woon- en verblijfsgebied';
- i. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- j. ter plaatse wordt voorzien in een landschappelijke inpassing;
- k. ter plaatse wordt voorzien in ruimtelijke kwaliteitswinst;
- l. in het wijzigingsplan wordt de aanleg/realisering en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd;
- m. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

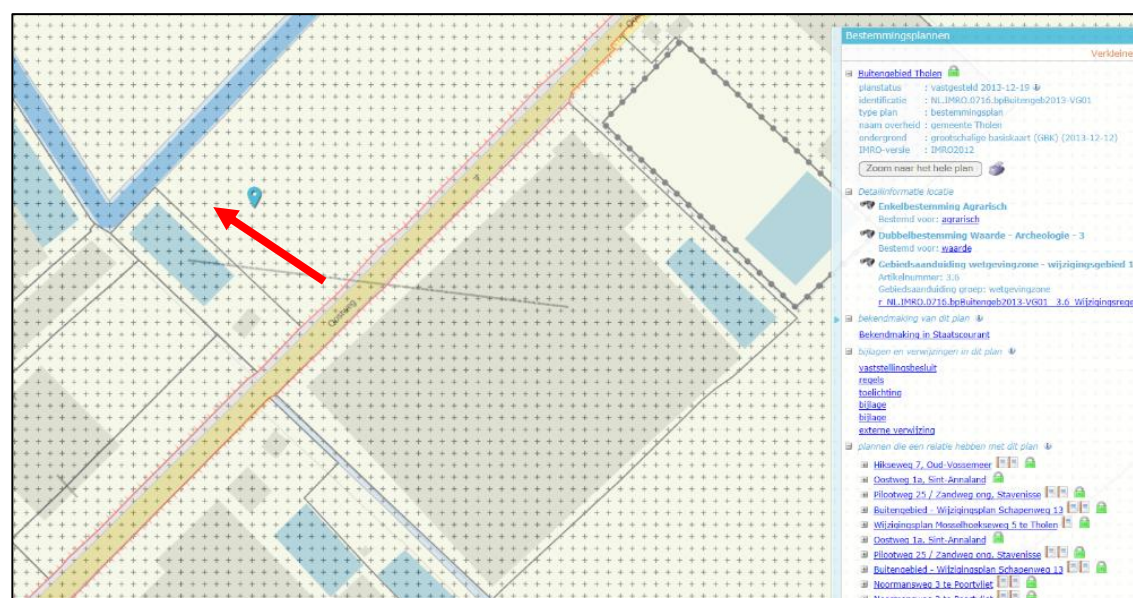
De eisen zijn nader uitgewerkt in deze toelichting. Hieronder volgt een uiteenzetting.

- e. Er is een bedrijfsplan opgesteld door AAB en toegevoegd als bijlage.
- f. Het betreft hier een kasuitbreiding van het bestaande bedrijf. De uitbreiding is een aaneengesloten bouwvlak. Er ontstaat geen versnippering.
- g. De gronden zijn niet aangeduid als 'afwegingszone - natuur'
- h. De gronden zijn niet aanduiding als 'afwegingszone - woon- en verblijfsgebied'
- i. In deze toelichting zijn alle milieuaspecten behandeld en daaruit blijkt dat de ontwikkeling inpasbaar is.
- j. Er wordt een landschappelijk inpassing gedaan voor het gietwaterbassin d.m.v. flauwe taluds ingezaaid met gras.

- k. De ruimtelijke kwaliteitswinst zal worden gedaan door het realiseren van aanvullende waterberging waardoor het omliggende watersysteem wordt ontlast. Het gietwaterbassin wordt zo aangelegd dat deze groot genoeg is om tegelijkertijd zowel het maximaal benodigde gietwater op te slaan, als het hemelwater ten tijde van extreme neerslagsituaties. Bij hoofdstuk 4.6 van de toelichting wordt de verevening toegelicht.
- l. De verevening wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
- m. De watertoets van het Waterschap Scheldestromen is ingevuld. In hoofdstuk 5.11 van deze toelichting is dit verder uitgewerkt. De toelichting wordt aan het waterschap voorgelegd.



Figuur 1.3.1: Planlocatie aan de Weg van Kodde op de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' (bron: Ruimtelijkeplannen.nl).



Figuur 1.3.2: Planlocatie aan de Oostweg op de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' (bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Om de totale nieuwbouwplannen te kunnen realiseren dient het bouwvlak aan de Weg van Kodde uitgebreid te worden. Maatschap van Luijk wil gebruik maken van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en de ruimtelijke procedure doorlopen om het glastuinbouwbedrijf te kunnen realiseren.

1.4. **PLANOPZET**

Het wijzigingsplan sluit betreffende de juridische opzet aan op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' en wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De juridisch-planologische regeling geschiedt door middel van de toelichting (met bijlagen), de planregels en een verbeelding. Deze stukken omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" zijn opgenomen en anderzijds een juridisch kader voor het te realiseren project.

De planopzet van het bestemmingsplan sluit aan op de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen". Het bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving van de regels en verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is.

In de toelichting wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en nieuwe situatie omschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleid benoemd van de overheden en van de gemeente Tholen dat relevant is voor het plangebied. Een visie op het plangebied wordt gegeven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld aan de hand van onderzoeken op onder andere het gebied van milieu. Hoofdstuk 6 geeft een juridische planbeschrijving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 inzicht gegeven in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

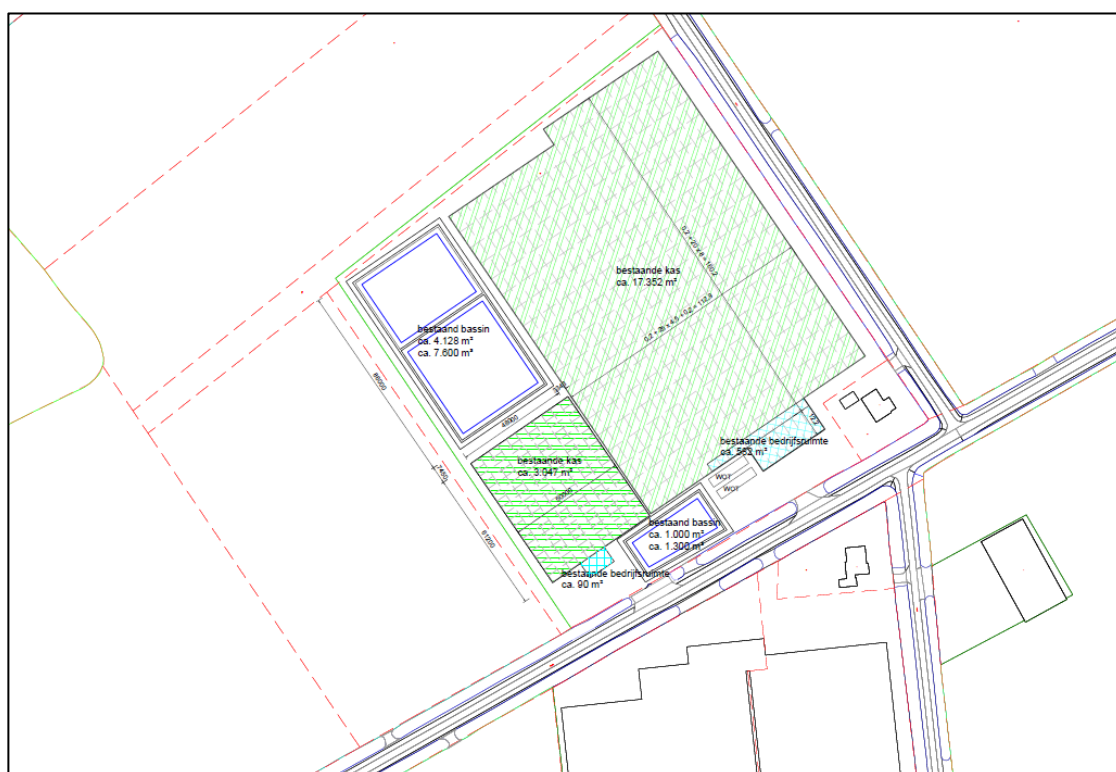
2. Planbeschrijving

2.1. HUIDIGE SITUATIE

Weg van Kodde

In de huidige situatie betreft het plangebied aan de Weg van Kodde deels het glastuinbouwbedrijf van Maatschap van Luijk en deels akkerland. De twee terreindelen zijn aaneengrenzend.

Het bedrijf van Maatschap van Luijk is gelegen aan de Weg van Kodde 6 en bestaat uit twee separate teeltruimtes (een kas van circa 3.047 m² en circa 17.352 m²), met elk een bedrijfsruimte, en een tweetal waterbassins; één aan de zijde van de Weg van Kodde en één op het achterterrein. Verder zijn een ketelhuis en warmtebuffertanks aanwezig. Ten zuidoosten van het bedrijf is een bedrijfswoning met tuin aanwezig (Steenblokweg 6).

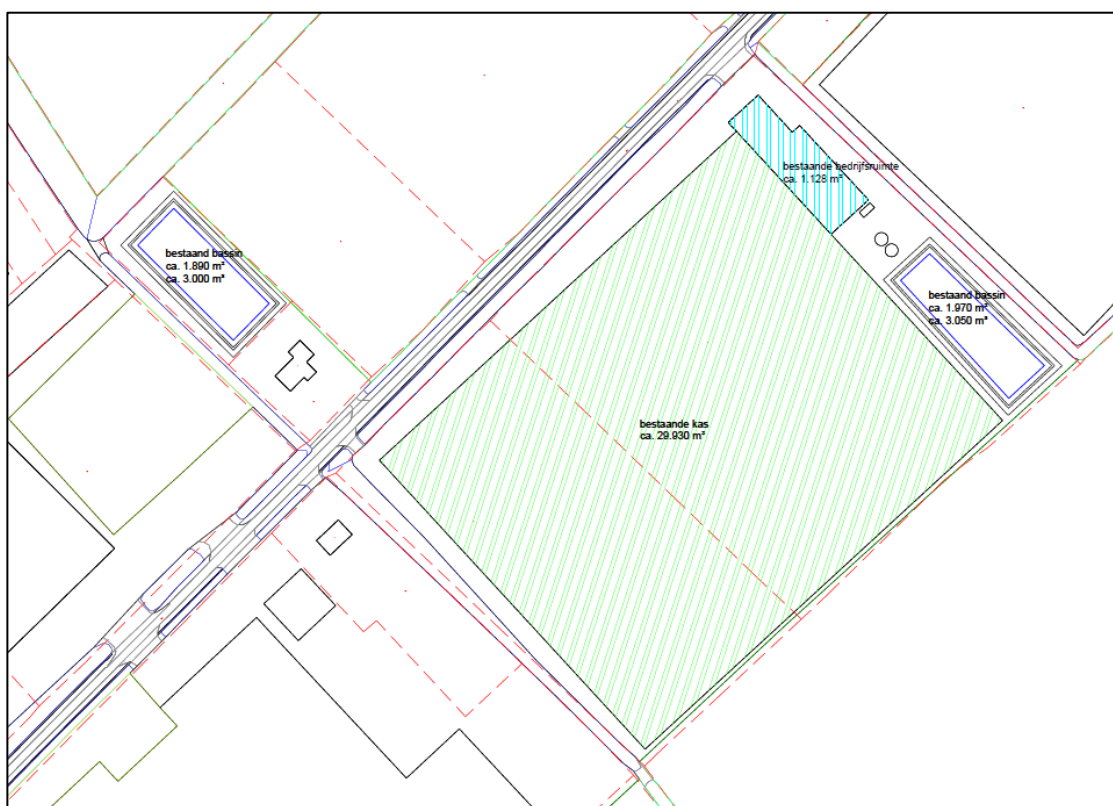


Figuur 2.1.1: Tekening bestaande situatie Weg van Kodde (bron: AAB).

Oostweg

Het bedrijf van Maatschap van Luijk aan de Oostweg bestaat uit een glastuinbouwbedrijf (ten zuidoosten van de Oostweg), een waterbassin en een stuk akkerland (ten noordwesten van de Oostweg). Tussen de twee terreindelen bevindt zich de Oostweg.

Het glastuinbouwbedrijf is gelegen aan de Oostweg 3 en bestaat uit een teeltruimte met een bedrijfsruimte en twee waterbassins; één op het achterterrein ten zuidoosten van de bedrijfsruimte en één aan de andere zijde van de Oostweg achter de woning aan de Oostweg 6. Verder zijn een ketelhuis, een tweetal warmtebuffertanks en een tweetal watersilo's aanwezig.

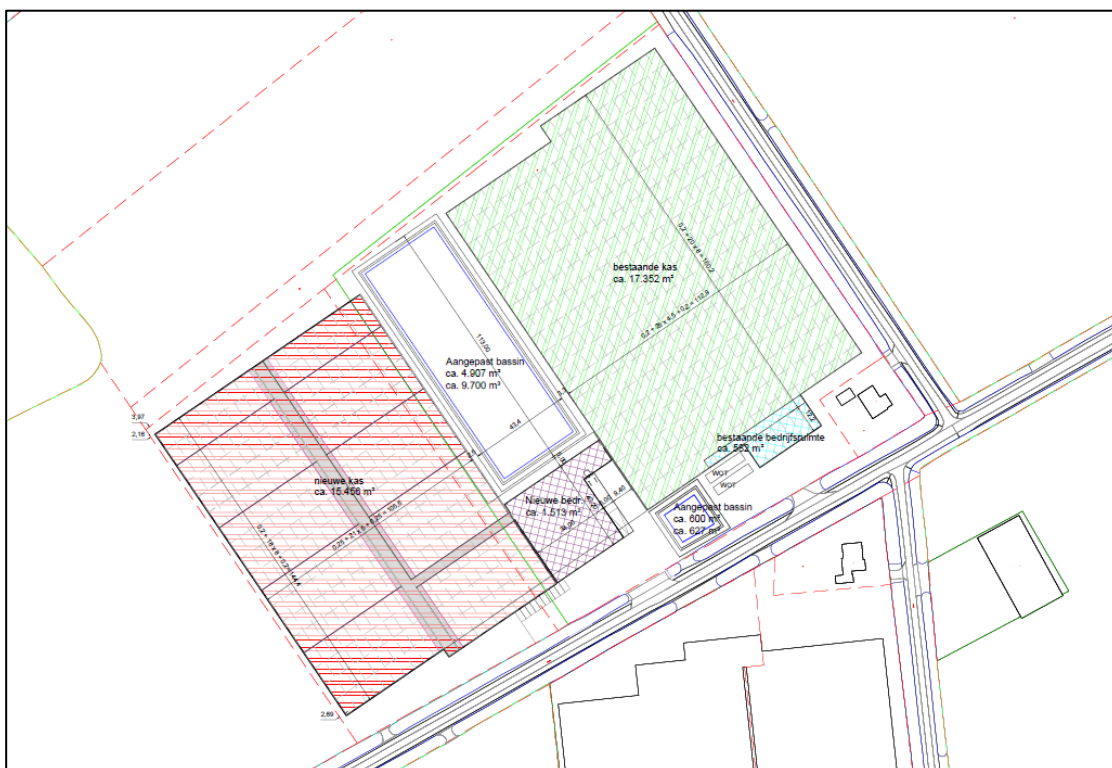


Figuur 2.1.2: Tekening bestaande situatie Oostweg (bron: AAB).

2.2. NIEUWE SITUATIE

Weg van Kodde

In de nieuwe situatie wordt de oudste kas en bestaande bedrijfsruimte vervangen door een nieuwe bedrijfsruimte (circa 1.513 m²) en wordt er een nieuwe kas gerealiseerd (circa 15.456 m²) op het zuidwestelijke (akkerland) deel van het plangebied. Het waterbassin op het achter terrein wordt vergroot. De nieuwere kas met bijbehorende bedrijfsruimte blijft gehandhaafd.

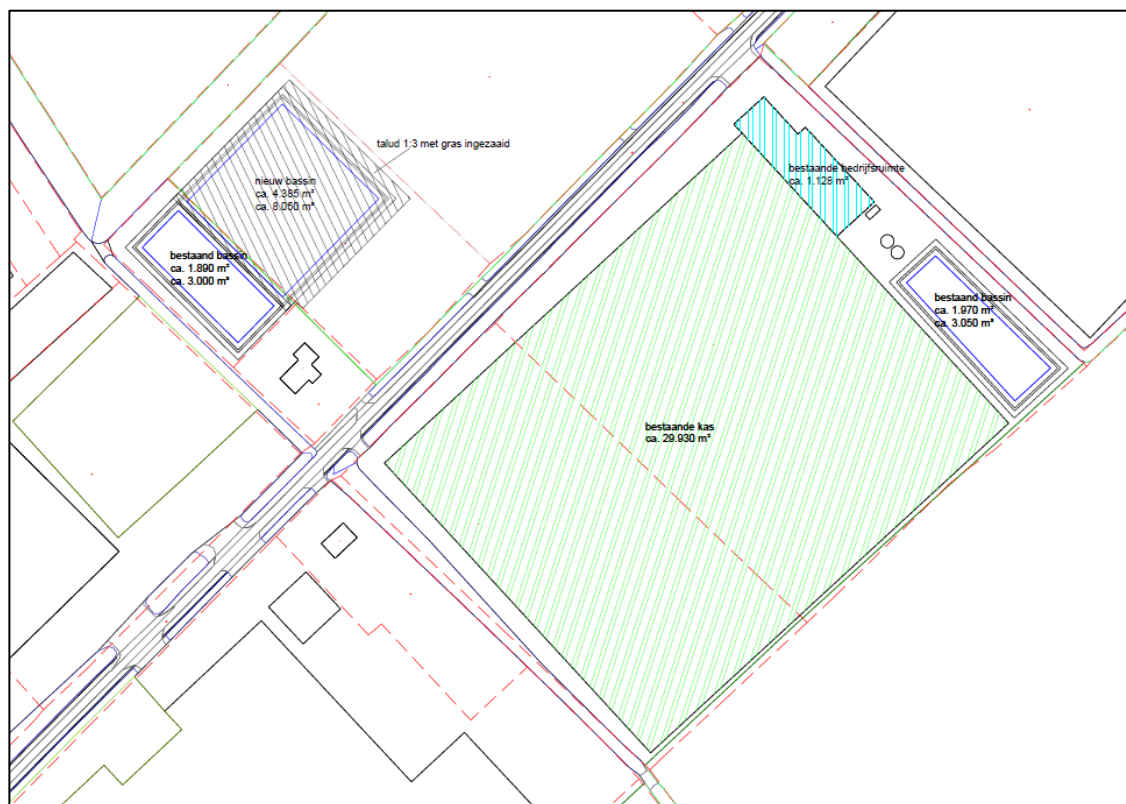


Figuur 2.2.1: Tekening toekomstige situatie Weg van Kodde (bron: AAB).

Oostweg

Het bedrijf aan de Oostweg blijft gehandhaafd. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt uitsluitend het waterbassin, ten noordwesten van de Oostweg, vergroot ter plaatse van het naastgelegen akkerland.

Maatschap van Luijk wil zoveel mogelijk hemelwater opvangen om zelfvoorzienend te zijn betreffende de watervoorziening t.b.v. de teelt. Hierdoor wordt bewust omgegaan met het milieu, wat zich ook uit in de biologische teelt. Maatschap van Luijk wil met het bassin gemiddeld circa 3.100 m³ wateropvang per hectare realiseren. Hierdoor is geen additionele watervoorziening benodigd. Maatschap van Luijk is een duurzaam glastuinbouwbedrijf die op een economisch verantwoorde wijze wil ondernemen. Door o.a. hoge eisen aan de wateropvang te stellen wordt er bewust omgegaan met de watervoorziening en het milieu. Door de toepassing van moderne technieken, efficiënte rechthoekige lay-out van de kas waarborgt Maatschap van Luijk de continuïteit van het biologische bedrijf en doelmatige agrarische bedrijfsvoering. In het bedrijfsplan opgesteld door AAB wordt hier verder op ingegaan. Het bedrijfsplan is in de bijlagen van deze toelichting bijgevoegd.



Figuur 2.2.2: Tekening toekomstige situatie Oostweg (bron: AAB).

3. Beleidskader

In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Tholen’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de beoogde ontwikkeling. In het bestemmingsplan is geconcludeerd dat het voorgenomen plan als passend wordt ervaren binnen het van toepassing zijnde beleid. Daarom is het niet noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling opnieuw aan het beleid te toetsen.

Alleen de verplichte toets aan het Omgevingsplan Zeeland 2018, Omgevingsverordening Zeeland 2018, ladder voor duurzame verstedelijking, de geactualiseerde handreiking verevening 2012-2018 en het geldende bestemmingsplan zijn relevant. Op deze beleidskaders wordt hieronder ingegaan.

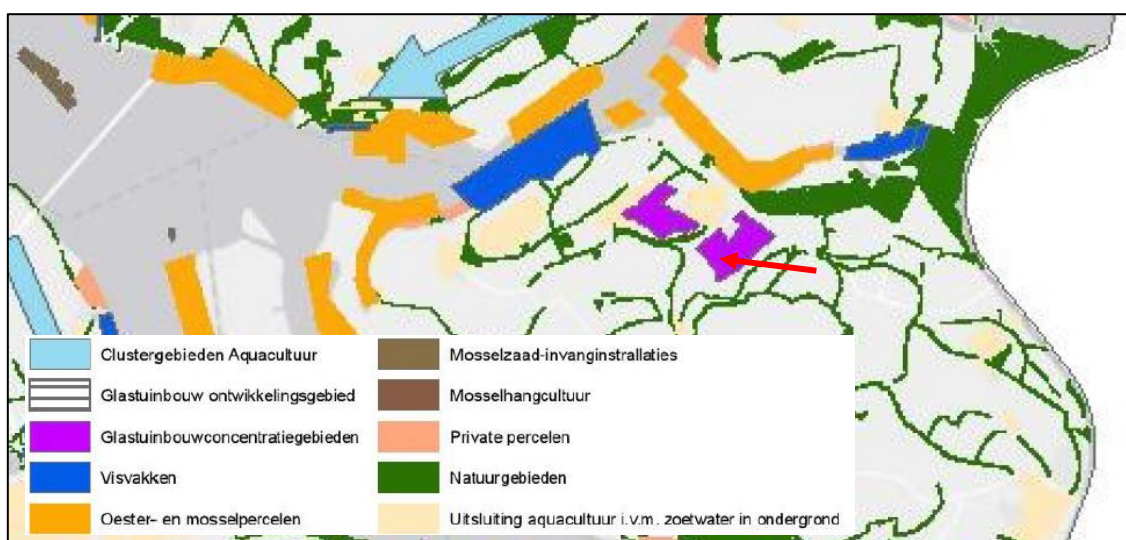
3.1. OMGEVINGSPLAN ZEELAND 2018

Op 21 september 2018 is het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In het Omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet: ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De provincie stuurt aan op een geconcentreerde glastuinbouwontwikkeling in het glastuinbouwontwikkelingsgebied in de Kanaalzone, bestaande concentratielocaties, solitaire glastuinbouw en agrarische neventakken. Voor de bestaande concentratielocaties (Oosterland, Sirjansland, Sint Annaland, Rilland en Kapelle) voert de provincie een fixerend beleid. Dit betekent dat de mogelijkheden op grond van het huidige bestemmingsplan als maximaal gelden.

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied is volgens het omgevingsplan in het glastuinbouwconcentratiegebied gelegen.



Figuur 3.1.1: Plankaart 6 van Omgevingsplan Zeeland 2018 (bron: provincie Zeeland, het plangebied is in het Glastuinbouwconcentratiegebied gelegen).

3.2. OMGEVINGSVERORDENING ZEELAND 2018

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Zeeland moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Zeeland de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in het omgevingsplan.

Relevantie voor het plangebied

Het concentratiebeleid voor glastuinbouw wordt als provinciaal belang aangemerkt. Zowel vanuit economisch als vanuit omgevingsperspectief (bundeling en tegengaan van versnippering van het landelijk gebied) heeft concentratie voordelen boven een gespreide ontwikkeling.

Het is mogelijk uitbreiding van een op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaand solitair volwaardig glastuinbouwbedrijf toe te laten tot ten hoogste 2 hectare indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf en omgevingskwaliteiten zich daartegen niet verzetten. Een verdere uitbreiding van een bestaand solitair volwaardig glastuinbouwbedrijf tot ten hoogste 4 hectare kan worden toegelaten indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat omgevingskwaliteiten zich daartegen niet verzetten en de sanering van kassen elders in de provincie Zeeland, met een gelijke oppervlakte als de uitbreiding, voor zover deze meer bedraagt dan 2 hectare, is gewaarborgd.

3.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Doorwerking plangebied

Van oudsher is de agrarische sector een belangrijke economische drager. Ook in Tholen is en blijft de agrarische sector de belangrijkste gebruiker van het omvangrijke buitengebied. De ontwikkeling van glastuinbouw is aan de orde in aansluiting op het bestaande concentratiegebied nabij Sint-Annaland ter plaatse van het plangebied. In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' is deze ontwikkeling opgenomen en onderbouwd. Doelstelling van de procedure is de realisatie van de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf met een goede ruimtelijke inpassing in het gebied. Het plangebied is aangemerkt als glastuinbouwconcentratiegebied, waarbij is toegestaan uit te breiden tot maximaal 4 hectare.

De locatie ligt nabij de N658 de Oude Zeedijk en is daarmee goed bereikbaar voor autoverkeer. De N658 is opgenomen in de lijnvoering van het openbaar busvervoer. De nabijgelegen halte bevindt zich aan de Dorpsweg. De uitbreiding is goed bereikbaar voor langzaam verkeer. Andere middelen van vervoer zijn op Tholen niet aanwezig.

3.4. **HANDREIKING VEREVENING 2012-2018**

Voor de verdere uitwerking van het principe van verevening is de provinciale Handreiking Verevening opgesteld. Deze handreiking heeft geen officiële status als uitwerking van het omgevingsplan op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit wordt niet noodzakelijk geacht aangezien de uitgangspunten en richtlijnen voor het leveren van maatwerk bij de uitwerking van het principe van verevening tevens zijn verwoord in het omgevingsplan Zeeland. Van de gemeenten wordt wel verwacht dat zij handelen volgens de handreiking. Voor de hoogte van de noodzakelijk geachte vereveningsbijdrage dient maatwerk geleverd te worden. Belangrijkste aspecten hierbij zijn de aard van de activiteit en de locatie. De handreiking biedt handvaten voor het leveren van dit maatwerk. Als stelregel kan worden gehanteerd dat het dient te gaan om een wenselijke ontwikkeling in het buitengebied waarvoor een aanpassing van het geldende bestemmingsplan (of bestemmingsregeling) noodzakelijk is om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Conform het Omgevingsplan is verevening als voorwaarde opgenomen bij een aantal ontwikkelingen in het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de uitbreiding van 15 naar 25 standplaatsen bij kleinschalig kamperen, de realisatie van NED's, ontwikkeling van niet - grondgebonden landbouw (glastuinbouw en intensieve veehouderij), uitbreiding van niet - agrarische bedrijven en de realisatie van woningen. Daarbij is bepaald dat moet worden voorzien in ruimtelijke kwaliteitswinst, in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf.

Relevantie voor het plangebied; Glastuinbouw

Bestaande solitaire glastuinbouwbedrijven kunnen zich verder ontwikkelen tot een maximum van 2 hectare, wanneer dit voor het behoud van een reëel perspectief op continuïteit van de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Wanneer zicht is op sanering van glasopstanden elders in de provincie en een verdere ontwikkeling niet strijdig is met de omgevingskwaliteiten ter plaatse kan een verdere ontwikkeling tot maximaal 4 hectare worden toegestaan. Alleen op de ontwikkelingsruimte van 2 naar 4 hectare is het vereveningsprincipe van toepassing. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de sanering van (in onbruik geraakt) solitaire glasopstanden.

3.5. **BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED THOLEN'**

De nieuwbouwplannen voor het glastuinbouwbedrijf en gietwaterbassins vallen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', vastgesteld op 19 december 2013. Het plangebied is aangeduid met:

- Enkelbestemming 'Agrarisch' met aanduiding glastuinbouw
- Dubbelbestemming 'Waard – Archeologie 3'
- Gebiedsaanduiding wetgevingzone wijzigingsgebied 1

Er is sprake van een wijzigingsgebied 1, wat inhoudt dat de oppervlakte van de kassen vergroot mogen worden tot een oppervlakte van ten hoogste 4 ha, waarbij het bouwvlak maximaal vergroot mag worden tot een oppervlakte van ten hoogste 4,5 ha. Er dient echter aan een aantal eisen te worden voldaan, conform artikel 3.6.4 Wijziging bouwvlak glastuinbouw.

Het bestemmingsplan met de regels die betrekking hebben op het plangebied staan omschreven in hoofdstuk 1.3 'Bestemmingsplan' van dit document.

3.6. CONCLUSIE

Doelstelling van de procedure is de realisatie van de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf met gietwaterbassins met een goede ruimtelijke inpassing in het gebied. Uit voorgaande blijkt dat de akkerbouw en de tuinbouw ontwikkelingskansen worden gegeven. Het plangebied is aangemerkt als glastuinbouwconcentratiegebied, waarbij is toegestaan uit te breiden tot maximaal 4 hectare. De uitbreiding dient niet strijdig te zijn met de omgevingskwaliteiten. Alleen op de ontwikkelingsruimte van 2 naar 4 hectare is het vereveningsprincipe van toepassing.

Uit de beleidskaders blijkt dat de planvorming past binnen het vigerende ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en gemeente. Door een goede ruimtelijke inpassing, landschappelijke invulling en investering in de omgevingskwaliteit kan er medewerking verleend worden aan de planontwikkeling.

4. Beeldkwaliteit

4.1. ALGEMEEN

Deze beeldkwaliteitsparagraaf omschrijft de beeldkwaliteit van het uit te breiden glastuinbouwbedrijf en aan te leggen gietwaterbassins en de directe omgeving. Hierbij wordt ook de verlangde verevening meegenomen.

4.2. PLANGEBIED

De plangebieden liggen aan de Weg van Kodde en Oostweg te Sint-Annaland. Beiden gebieden worden begrensd door agrarisch- en glastuinbouwgebied.

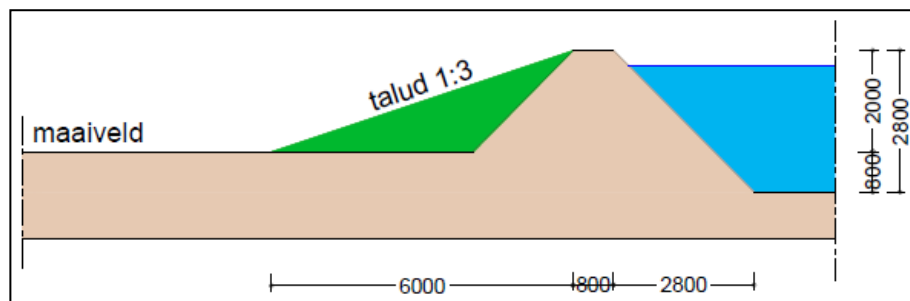
4.3. LIGGING

De uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf en gietwaterbassin aan de Weg van Kodde is na de doorlopen ruimtelijke procedure binnen het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan gelegen. Het uit te breiden gietwaterbassin aan de Oostweg ligt buiten het bouwvlak. Voor de kassen en het gietwaterbassin lopen watergangen voor de berging en afvoer van neerslagwater. Dit verstevigt de monotonie en de weidsheid van het landschap en zorgt ervoor dat het gebied een agrarische uitstraling behoudt.

4.4. MASSA EN KLEURGEBRUIK

De kassen bestaan uit voornamelijk glas in aluminium roeden, conform de omliggende glastuinbouwbedrijven. De gevels en daken hebben een repeterende maatvoering die een rustige en monotone uitstraling hebben. De bedrijfsruimten zijn aan de voorzijde gelegen en onderscheiden zich door middel van materialisatie. De kleuren van de gebouwen zijn voornamelijk gedekte kleuren.

Een gietwaterbassin is een bovengrondse vorm van het vasthouden van water. De gietwaterbassins voor beide glastuinbouwbedrijven zijn gemaakt van gronddijken met een talud 1 op 1 welke zijn bekleed met zwarte folie. De uitbreiding van het gietwaterbassin aan de Oostweg heeft aan de twee zijden die direct zichtbaar zijn vanaf de Oostweg een flauw talud ingezaaid met gras van 1 op 3 (18 graden), zie onderstaand figuur 4.4.1.



Figuur 4.4.1: Doorsnedetekening gietwaterbassin (bron: AAB).

4.5. INRICHTING TERREIN

Voor de inrichting van het terrein is het uitgangspunt zoveel mogelijk een bij het gebied passende inrichting te maken die aansluit bij het karakter van het agrarisch gebied. Een aantal gevels van de kassen en zijden van gietwaterbassins worden begrensd met watergangen. De waterkanten zijn met beschoeiingen en natuurlijk talud met gras ingevuld. Er zullen geen verdere groene invullingen plaatsvinden ter plaatse van deze begrenzingen, omdat dit in de bestaande situatie en omliggende glastuinbouwbedrijven ook niet het geval is. Dezelfde uitstraling zorgt voor eenheid en rust in het gevelbeeld en de omgeving.

Uitgangspunt bij de uitbreiding van het gietwaterbassin aan de Oostweg is dat deze opgaat in de omgeving. Dit kan gerealiseerd worden door de zichtzijden, die de overgang vormen met het agrarisch gebied, in te zaaien met gras. Dit houdt in dat twee zijden zullen worden voorzien van een flauw talud (1:3) die ingezaaid worden.

4.6. VEREVENING

Met het omgevingsplan 2006-2012 heeft de provincie een ontwikkelingsgerichte benadering geïntroduceerd, waarbij meer ontwikkelingsruimte wordt geboden in het landelijk gebied. Hieraan is als voorwaarde verbonden dat wanneer initiatiefnemers gebruik maken van deze ontwikkelingsruimte er tevens een investering in de omgevingskwaliteit dient plaats te vinden ter compensatie van het verlies aan ecologisch kapitaal, oftewel het principe van verevening. De verevening staat omschreven in de 'Handreiking verevening 2012 - 2018'. Ter plaatse van het plangebied is er volgens het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" sprake van een wijzigingsgebied 1, wat inhoudt dat de oppervlakte van de kassen vergroot mogen worden tot een oppervlakte van ten hoogste 4 ha, waarbij het bouwvlak maximaal vergroot mag worden tot een oppervlakte van ten hoogste 4,5 ha. De handreiking verevening bevestigt de maximale vergroting van 4 hectare, mits een verdere ontwikkeling niet strijdig is met de omgevingskwaliteiten ter plaatse. Alleen op de ontwikkelingsruimte van 2 naar 4 hectare is het vereveningsprincipe van toepassing.

Maatschap van Luijk wenst het glastuinbouwbedrijf aan de Weg van Kodde uit te breiden met circa 15.456 m² kas. Het nieuwe glastuinbouwbedrijf aan de Weg van Kodde bestaat dan uit:

- Kas van circa 32.808 m²
- Bedrijfsruimten van circa 582 m² en circa 1.513 m²
- Gietwaterbassins van circa 687 m³ en circa 9.700 m³

In totaal wordt er circa 32.808 m² kas gerealiseerd, waarvan circa 15.187 m² buiten het bestaande bouwvlak is gelegen. Alleen op de ontwikkelingsruimte van 2 naar 4 hectare is het vereveningsprincipe van toepassing, oftewel voor 12.808 m² dient een investering in de omgevingskwaliteit te worden gedaan.

Volgens de handreiking dient te worden uitgegaan van een investeringskengetal van €6,40 per m² (inrichting €2,- per m², beheer €1,- per m² en grondkosten €3,4 per m²). Van het totale te investeren bedrag mag eenmalig de projectkosten, tot een maximum van € 2.500,00, worden afgetrokken. Voor het plangebied dient derhalve een investering van € 79.472,- (12.808 m² x € 6,40 per m² - € 2.500,00) te worden gedaan.

Deze investering zal worden gedaan door het realiseren van aanvullende waterberging door het uitbreiden van het bestaande gietwaterbassin van Maatschap van Luijk gelegen aan de Oostweg. Het gietwaterbassin wordt zo aangelegd dat deze groot genoeg is om tegelijkertijd zowel het maximaal benodigde gietwater op te slaan, als het hemelwater ten tijde van extreme neerslagsituaties. Wettelijk is een glastuinbouwbedrijf verplicht om 500 m³ per hectare aan wateropvang te hebben, wat neerkomt op circa 3.137 m³ wateropvang voor het totale nieuwe glastuinbouwbedrijf, inclusief te handhaven kas en het bedrijf van Maatschap van Luijk aan de Oostweg. In de huidige situatie beschikt Maatschap van Luijk reeds over een waterbergingscapaciteit van circa 14.950 m³. In de toekomstige situatie wordt er in totaal circa 23.005 m³ aan waterberging gerealiseerd, exclusief de watercompensatie verplicht gesteld door het waterschap van 1481,5 m³. Dit gebeurt aan zowel de Weg van Kodde als de Oostweg. In totaal komt dit neer op een overcapaciteit van circa 19.868 m³ (te realiseren capaciteit minus de benodigde capaciteit; 23.005 m³ - 3.137 m³). Het nieuwe gietwaterbassin aan de Oostweg zal op een goede manier ingepast worden in het landschap, zie hoofdstuk 4.5 'inrichting terrein'.

Markconforme prijs voor het realiseren van dit formaat gietwaterbassin is circa € 4,00 per m³. Dit betekent dat middels de te realiseren overcapaciteit van 19.868 m³ een vereveningsbijdrage wordt geleverd van € 79.472,-.

Het plan voldoet hiermee aan de investering die gedaan dient te worden in de omgevingskwaliteit conform de 'Handreiking verevening 2012 - 2018'.

5. Omgevingsaspecten

5.1. MER-BEOORDELING

5.1.1. WET- EN REGELGEVING

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r. (-beoordelings) -plichtig in het andere geval dient een M.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de Europese richtlijn milieu-effectbeoordeling (kenmerk en plaats van het project, kenmerk van potentieel effect).

5.1.2. ONDERZOEK

Gezien de omvang van de bedrijvigheid in het plangebied en gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten in relatie tot glastuinbouw, zouden de volgende onderdelen uit kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r. van toepassing kunnen worden verklaard, te weten:

- D 9: *‘een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan’.*
Het planvoornemen leidt niet tot een overschrijding van drempelwaarden als genoemd in kolom 2 van de D-lijst, te weten gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
- Vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 ha of meer (betreffende D 9).

Alleen de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gezien voorgaande van toepassing. Gesteld mag worden dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied reeds op voldoende wijze in onderstaande paragrafen van dit document zijn beschreven. Gelet op de kenmerken van deze bebouwing, de plaats en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen significante negatieve milieugevolgen optreden.

5.1.3. CONCLUSIE

Voor het project is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.2. ECOLOGIE

5.2.1. WET- EN REGELGEVING

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming een drietal wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Het doel van deze wet is de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, decentralisatie van verantwoordelijkheden

en een vereenvoudiging van regels. De wet gaat in op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden of Nationaal Natuurnetwerk) en op soortbescherming. De Wet natuurbescherming heeft de verbodsbepaling uit de Flora- en faunawet overgenomen dat activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten, verboden zijn. De verboden activiteiten zijn het op enige wijze verwijderen van beschermde inheemse planten van hun groeiplaats, een beschermde inheemse diersoort opzettelijk te verontrusten en/of nesten, holen of andere vaste rusten verblijfplaatsen van deze dieren te verstoren. Met de nieuwe Wet natuurbescherming is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren in sommige situaties wel toegestaan. Verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.

5.2.2. ONDERZOEK

Quickscan flora en fauna

Ecologisch adviesbureau de Brabantse Wal heeft in november 2019 een quickscan flora en fauna opgesteld. De locatie is op 28 oktober en 19 november 2019 bezocht. De rapportage is in de bijlagen van deze toelichting opgenomen. Hieronder volgt de conclusie en het advies.

Ten behoeve van het onderzoek is het terrein op 28 oktober en op 19 november 2019 onderzocht en zijn (sporen van) enkele op grond van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aangetroffen. Op grond van andere bronnen zoals florafauna check en verspreidingsatlassen is van een aantal andere soorten geconcludeerd dat ze op of in de omgeving van het terrein kunnen voorkomen.

Het gaat om vogels, vleermuizen, enkele kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën waaronder de Europees beschermde Rugstreeppad. Omdat vleermuizen inmiddels elders in winterslaap zijn heeft het onderzoek naar die soortgroep zich beperkt tot de mogelijke toegankelijkheid van het te slopen gebouw voor deze soortgroep en de eventuele aanwezigheid van geschikte zomerverblijfplaatsen. De plannen kunnen in de aanleg- en gebruiksfase negatieve effecten hebben op beschermde soorten.

Om effecten te beperken wordt voorgesteld buiten het broedseizoen/ het voortplantingsseizoen van Rugstreeppadden met de activiteiten te starten of maatregelen te nemen die het vestigen van deze soorten op de terreinen voorkomen.

Voor de Rugstreeppad gaat het dan om het voorkomen van terreinlaagtes of karresporen, waar water in blijft staan en waarin zij eieren kunnen afzetten, en voor de vogels het gebruik van weringsmiddelen als vogelverschrikkers of linten.

Het verdwijnen van een klein deel van actueel of potentieel leefgebied van de Rugstreeppad en op de grond broedende vogels is niet van invloed op de staat van instandhouding van die soorten. Door zorgvuldig te werken en de voorgestelde mitigerende maatregelen uit te voeren wordt in voldoende mate invulling gegeven aan de algemene zorgplicht die er op grond van de Wet natuurbescherming is.

Het te slopen bedrijfsgebouw is gelegen binnen het reeds bestaande bouwvlak en valt buiten deze bestemmingsplanwijziging. Echter i.v.m. de bescherming van de flora en fauna is de sloop hiervan in de toekomst wel meegenomen. De bedrijfsruimte biedt onder een deel van de aanwezige boeiborden mogelijk een zomerverblijfplaats aan vleermuizen. Omdat het gebouw zelf niet toegankelijk is voor vleermuizen is een mogelijke functie als kraamkamer of

winterverblijfplaats uit te sluiten. Door de aanwezige kieren onder het boeibord komende winter te dichten wordt voorkomen dat die in de zomer door vleermuizen gebruikt kunnen worden. Een daadwerkelijke aanwezigheid van vleermuizen in de zomer is niet vastgesteld zodat niet zeker is of compensatie aan de orde is. Voorgesteld wordt om in de nieuw te bouwen schuursoortgelijke voorzieningen aan te brengen zodat de eventuele geschiktheid van het gebied voor vleermuizen in de zomer in stand blijft.

Om gebruik te kunnen maken van de vrijstelling op grond van de ‘Verordening natuurbescherming Zeeland’ zal er gebruik moeten worden gemaakt van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Verder is geconstateerd dat de gewenste uitbreidingen niet strijdig zijn met het ruimtelijk beleid. De conclusie is dan ook dat uit een oogpunt van natuurbescherming medewerking aan de plannen kan worden verleend.

Stikstofdepositie

In het kader van de Wet natuurbescherming dient de invloed van dit project ter plaatse van (nabijgelegen) Natura 2000-gebieden te worden beoordeeld. AAB heeft in oktober 2019 een voortoets WNB opgesteld. De voortoets is in de bijlagen van deze toelichting opgenomen. Hieronder volgt de conclusie.

Het doel van deze voortoets is om het beoordelen of het beoogde project mogelijk significante effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van (nabijgelegen) Natura 2000-gebieden. Afhankelijk van de resultaten wordt bekeken welke vervolgacties mogelijk/noodzakelijk zijn.

Uit de voortoets komt naar voren dat:

- Het voorgenomen project leidt tot een toename aan de stikstofdepositie ter plaatse van de Oosterschelde. Hiernaast zijn er geen andere mogelijke significante effecten.
- De toename aan stikstofdepositie niet resulteert in een (naderende) overbelasting ter plaatse van de relevante hexagonalen. Er is derhalve geen sprake van een significant effect ten aanzien van de stikstofdepositie.
- Ten aanzien van gebiedsbescherming voor het project geen vergunning nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.2.3. CONCLUSIE

Het project is op het gebied van ecologie uitvoerbaar.

5.3. ARCHEOLOGIE

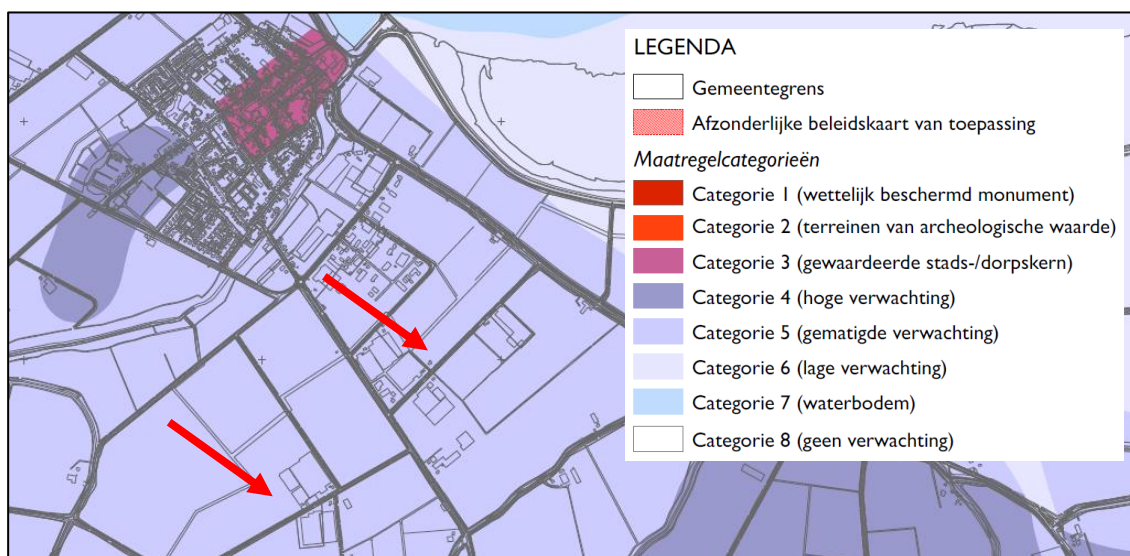
5.3.1. WET- EN REGELGEVING

Door de ondertekening van het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta genoemd) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in de 'Beleidsnota Archeologie' die in 2012 is vastgesteld. Deze nota biedt de gemeente een instrument op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente kan daarmee, indien wenselijk, gemotiveerd van de landelijke en provinciale richtlijnen afwijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

5.3.2. ONDERZOEK

Uit de 'Beleidsnota Archeologie' van de gemeente Tholen blijkt dat ter plaatse van het plangebied een gematigde archeologische verwachting geldt (categorie 5). Dit betekent dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is, indien bouw- en/of graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,4 meter beneden maaiveld én tevens een oppervlak van 500 m² of meer beslaan. Deze vergunning kan pas worden afgegeven als blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast. In oktober is een archeologisch bureau- en booronderzoek door VUHbs archeologie voor de locatie gedaan. De rapportage is in de bijlagen van deze toelichting opgenomen.



Figuur 5.3.2.1: Archeologiebeleid gemeente Tholen; deel B: Toelichting beleidskaart (bron: gemeente Tholen).

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied ligt in een voormalig getijdenlandschap dat is ingepolderd aan het eind van de 15^{de} eeuw. De top van het Hollandveen Laagpakket blijkt in het onderzoeksgebied te zijn geërodeerd. Omdat de dikte en intactheid van het gehele pakket echter niet goed is vastgesteld (omdat de boringen niet tot onder het Hollandveen Laagpakket hebben gereikt), blijft de gematigde verwachting op het aantreffen van sporen en resten van bewoning uit de periode IJzertijd-Romeinse tijd in het Hollandveen Laagpakket behouden. Dit niveau wordt niet bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden. Eventueel aanwezige sporen en resten uit de periode Late Middeleeuwen B-Nieuwe Tijd zouden te herkennen kunnen zijn aan de aanwezigheid van een cultuurlaag. Er is echter geen cultuurlaag aangetroffen in het onderzoeksgebied. Ook is er geen hoger gelegen kreekrug aanwezig die mogelijk geschikt geweest kan zijn voor bewoning. De moderne bouwvoor en plaatselijke verstoringen gaan overal scherp over op de natuurlijke, ongeroerde

getijdenafzettingen. Het aangetroffen vondstmateriaal wijst eveneens niet op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

Het vondstmateriaal valt namelijk te dateren in de periode waarvoor historisch kaartmateriaal heeft aangetoond dat er geen oudere bewoning valt te verwachten in het onderzoeksgebied. De concentratie van vondstmateriaal bij de opritten langs de zuidoostelijke rand van het deelgebied Weg van Kodde is dan ook waarschijnlijk in secundaire context, bijvoorbeeld hier terecht gekomen tijdens het uitrijden van mest of het baggeren van sloten. Op basis van deze bevindingen kan de verwachting op het aantreffen van sporen en resten uit de periode Late Middeleeuwen B-Nieuwe Tijd worden bijgesteld naar laag.

Het inventariserend veldonderzoek heeft aangetoond dat er voor het plangebied slechts een lage verwachting geldt op het aantreffen van archeologisch sporen en resten. Op basis van deze bevindingen wordt vervolgonderzoek niet zinvol of noodzakelijk geacht met betrekking tot de voorgenomen werkzaamheden, en wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven. Het aan de bevoegde overheid, de gemeente Tholen, om op basis van dit advies een besluit te nemen ten aanzien van het vervolgtraject.

5.3.3. CONCLUSIE

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit plan. Op het perceel waar de kas wordt gerealiseerd blijft de dubbelbestemming 'Waard – Archeologie 3' van kracht. De planregels van de dubbelbestemming worden aangepast, zodat er een vrijstellingsdiepte van 3,5 meter beneden het maaiveld en een oppervlakte van 500m² geldt.

Bij werkzaamheden minder diep dan 3,5 meter beneden het maaiveld bestaat de mogelijkheid dat er archeologische resten worden aangetroffen. De archeologische meldingsplicht blijft te allen tijde van kracht. Wanneer tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporten of resten worden aangetroffen, dan dient dit, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, direct te worden gemeld bij de bevoegde overheid.

Bij werkzaamheden dieper dan 3,5 meter beneden het maaiveld dient aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De aard van dit onderzoek dient vastgesteld te worden in samenspraak met de adviseur archeologie van de bevoegde overheid.

5.4. CULTUURHISTORIE

5.4.1. WET- EN REGELGEVING

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Eén van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zeeland zet karakteristieke landschappelijke kenmerken 'op de kaart'. Het bevordert de beleving door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap gevonden kunnen worden.

5.4.2. ONDERZOEK

Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zeeland zijn in het plangebied geen historische waarden en waardevolle monumenten aanwezig.



Figuur 5.4.2.1: De Cultuurhistorische kaart geeft bij historisch landschap het kenmerk 'Zuidwestelijk kleigebied nw' aan ter plaatse van het plangebied (bron: www.zeeland.nl).

5.4.3. CONCLUSIE

De uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden. In het plangebied komen geen monumenten voor. Het project is op het gebied van cultuurhistorie uitvoerbaar.

5.5. GELUID

5.5.1. WET- EN REGELGEVING

De Wet geluidhinder (Wgh) is erop gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

5.5.2. ONDERZOEK

Voor het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' is het onderwerp geluid onderzocht. Er worden geen geluidsgevoelige functies toegevoegd.

De industriële activiteiten van het glastuinbouwgebied op de geluidssituatie zijn akoestisch niet relevant: de geluidsproductie in kassen is beperkt, geluidweerskaatsingen op kassen treden niet

op. De beoogde glastuinbouwontwikkeling leidt dan ook niet tot veranderingen in het bestaande industrielaanwaaier.

Er is geen sprake van een onevenredig grote verkeersaantrekkende werking of van verkeersonveilige situaties. De beperkte aantallen extra vervoersbewegingen als gevolg van het de ontwikkeling leiden niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen of op het gebied van verkeersveiligheid.

5.5.3. CONCLUSIE

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf.

5.6. EXTERNE VEILIGHEID

5.6.1. WET- EN REGELGEVING

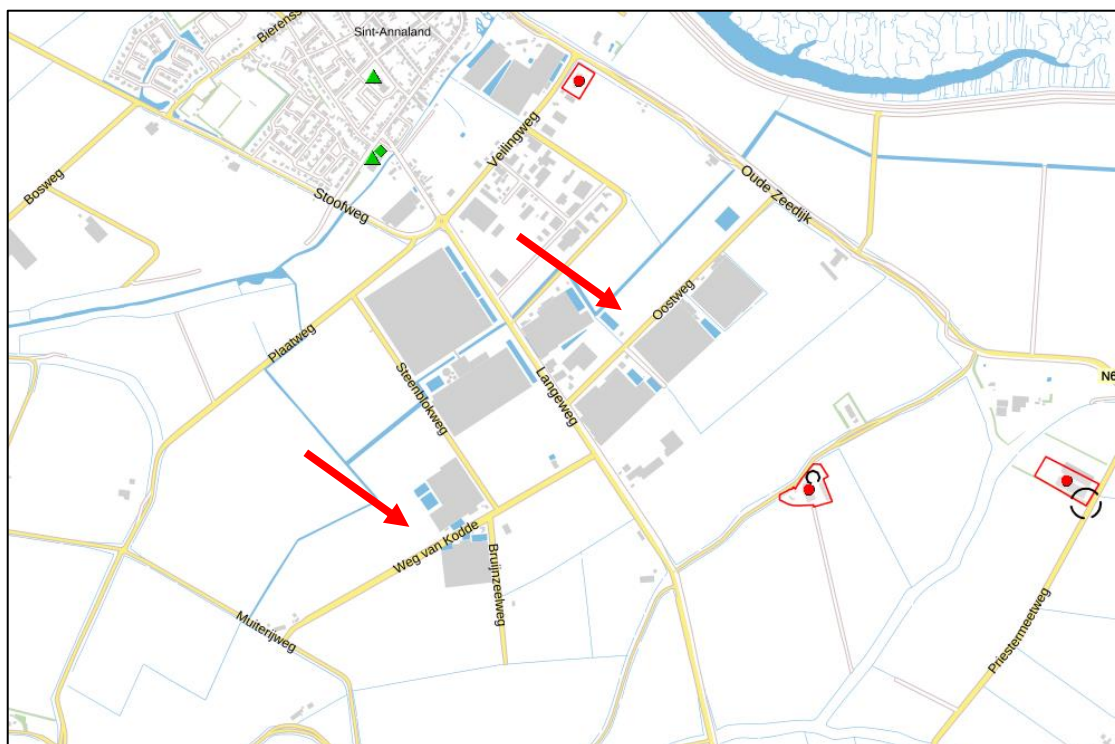
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

5.6.2. ONDERZOEK

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Zeeland blijkt dat het plangebied niet is gesitueerd in de omgeving van een Bevi-bedrijf, zie figuur 5.6.2.1. Het plangebied ligt ruim buiten het invloed gebied van Bevi-bedrijven. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.



Figuur 5.6.2.1: Uitsnede risicokaart externe veiligheid (bron: risicokaart.nl)

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen ondergrondse of bovengrondse routes voor transport van gevaarlijke stoffen. Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de 200 m-zone vanaf rijkswegen en spoorwegen in het kader van de basisnetroute voor gevaarlijke stoffen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Kabels en Leidingen

Het glastuinbouwbedrijf ligt buiten de risicocontouren. Daarom kan worden geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf. Voorafgaand aan eventuele graafwerkzaamheden wordt bij het KLIC gemeld waar en wanneer wordt gegraven.

5.6.3. CONCLUSIE

Het project is op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.

5.7. LUCHTKWALITEIT

5.7.1. WET- EN REGELGEVING

De normen voor luchtkwaliteit zijn geregeld in paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze paragraaf staat bekend als de 'Wet Luchtkwaliteit'. Deze wet heeft tot doel de volksgezondheid te beschermen door luchtverontreiniging terug te dringen. Hiervoor zijn bepaalde maximumstandaarden voor vervuiling in het leven geroepen.

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Zeer grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Het komt in grote lijnen er op neer dat projecten die tot gevolg hebben dat de jaargemiddelde norm van fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) met meer dan 3% stijgt, wordt aangemerkt als een groot project. Kleine projecten die minder dan 3% bijdragen hoeven niet getoetst te worden. De grenswaarden van stikstofdioxide en fijnstof zijn de volgende:

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³

Het Rijk, de provincies en de gemeenten werken samen in het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel de Europese luchtkwaliteitseisen te realiseren. NSL werpt geen belemmeringen op voor ruimtelijke ordening projecten wanneer:

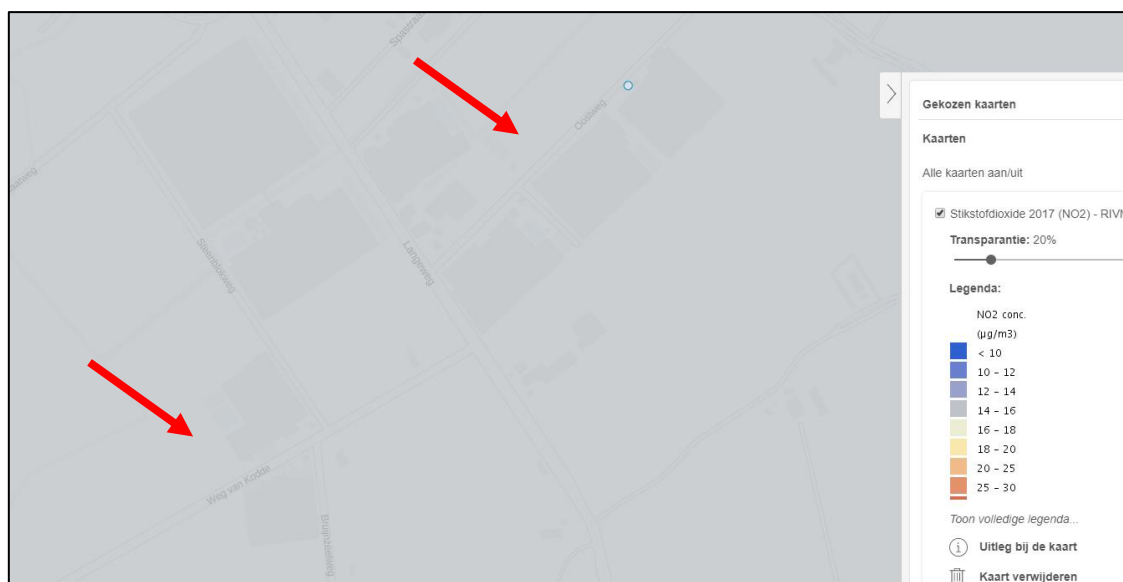
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Er moet in kaart worden gebracht of met de huidige luchtkwaliteit de ontwikkeling kan plaatsvinden. En of door de uitvoering van het project de luchtkwaliteit niet dusdanig zal verslechteren dat het wordt gezien als een NIBM-project.

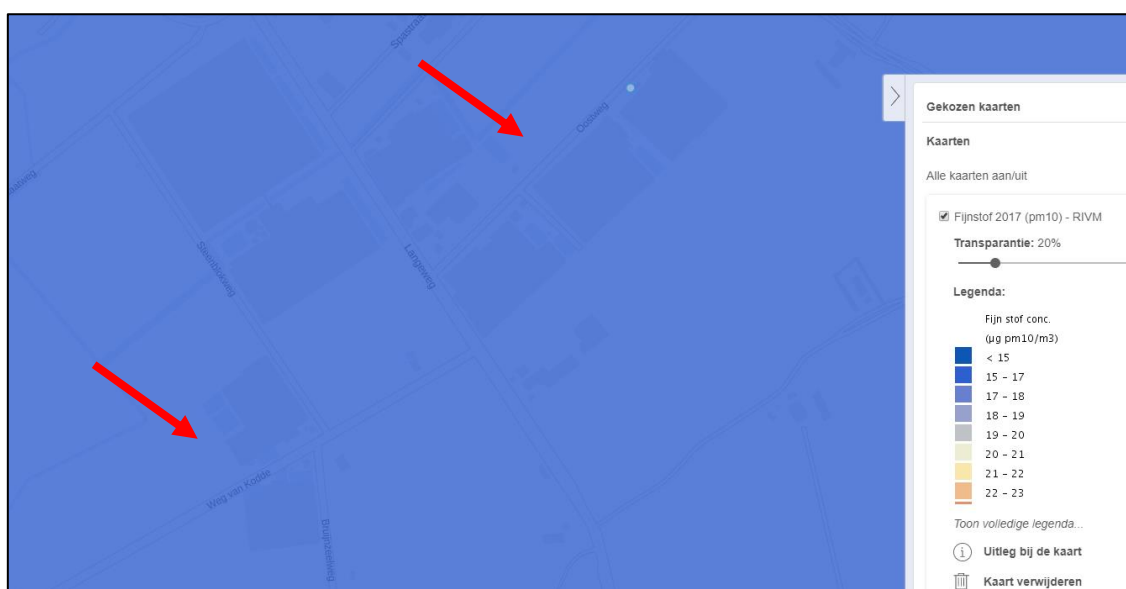
5.7.2. ONDERZOEK

Bestaande situatie

De luchtkwaliteit van het perceel aan de Oostweg is opgenomen in de Atlas Leefomgeving, (www.atlasleefomgeving.nl). De gegevens uit deze atlas zijn afkomstig van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Gekeken is naar de stikstof- en fijnstofdioxideconcentraties op regionaal niveau.



Figuur 5.7.2.1: Stikstof gehalten (bron: www.atlasleefomgeving.nl).



Figuur 5.7.2.2: Fijnstof gehalten (bron: www.atlasleefomgeving.nl).

Ten aanzien van stikstofdioxide (NO₂) blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties NO₂ 14-16 µg/m³ bedraagt. De concentraties liggen onder de per 2015 van kracht zijnde grenswaarde voor de jaargemiddelde NO₂ van 40 µg/m³. Ten aanzien van fijnstof (PM₁₀) blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties PM₁₀ 15-17 µg/m³ bedraagt. Deze concentratie ligt onder de per 2015 van kracht zijnde grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 40 µg/m³.

Uit de gegevens blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen overschrijding van de normen plaatsvindt.

Nieuwe situatie

Het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond- Water- en Wegenbouw in de Verkeerstechniek) heeft geen kengetallen betreffende de verkeersgeneratie van glastuinbouwbedrijven. Uit ervaringsgetallen blijkt dat op een werkdag gemiddeld tussen de 5 tot 10 auto's per dag en 1 tot 2 vrachtwagens per week de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf van 16.700 m² aandoen.

De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal is gebaseerd op het 'weekdaggemiddelde'. Voor een werkgebied zonder detailhandel dient een weekdagfactor van 0,75 te worden toegepast. De totale toename van maximaal 52,5 auto's genereert 105 extra voertuigbewegingen. De toename van het weekdaggemiddelde bedraagt 109. Het aandeel vrachtverkeer bedraagt 3,8 %.

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	109
Aandeel vrachtverkeer	3,8%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,12
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
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 5.7.2.3: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.

De hoeveelheid extra stikstof en fijnstof zitten ruim onder het maximum van 1,2 µg/m³. De ontwikkeling kan dus ook worden bestempeld als NIBM. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan dan achterwege blijven.

5.7.3. CONCLUSIE

Het project is op het gebied van luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.8. BODEM

5.8.1. WET- REGELGEVING

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) is daarom onderdeel van de onderzoek verplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een (water)bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

5.8.2. ONDERZOEK

Bodemkwaliteit

De uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'. Hierin staat aangegeven dat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen waarvoor een functiewijziging noodzakelijk is een bodemonderzoek dient te worden verricht. Het perceel ten behoeve van de uitbreiding heeft nu de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak en aanduiding glastuinbouw. Aangezien het bouwvlak wordt uitgebreid met de aanduiding glastuinbouw is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Op 2 december 2019 is er een bodemonderzoek uitgevoerd door BMA Milieu B.V. Het onderzoek is in de bijlagen van deze toelichting opgenomen. Hieronder volgt de conclusie en het advies.

Weg van Kodde 6

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'onverdacht' formeel niet juist is. Ter plaatse zijn in het grondwater overschrijdingen van de streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreinigingen behoeft echter geen nader onderzoek te worden aanbevolen.

Ter plaatse is in de grond zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen. Naast de schuur (ter plaatse van Weg van Kodde 6) liggen diverse objecten opgeslagen waaronder asbestverdachte (golf)plaatmaterialen. De asbestverdachte materialen zijn nog geheel intact en maken geen deel uit van de bodem. Aanbevolen wordt de asbest verdachte (golf)plaatmaterialen door een SC-530 gecertificeerd bedrijf te laten verwijderen.

Oostweg nabij 3

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'onverdacht' formeel niet juist is. Ter plaatse is in het grondwater een overschrijding van de streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreiniging behoeft echter geen nader onderzoek te worden aanbevolen. Ter plaatse is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen.

Algemeen

De resultaten van dit onderzoek vormen, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor het de voorgenomen herinrichting. De beslissing voor het afgeven van vergunningen wordt genomen door het bevoegd gezag, derhalve wordt aanbevolen onderhavige rapportage met hen af te stemmen. De mogelijk bij bouwactiviteiten vrijkomende of aan te voeren grond is voor hergebruik onderhevig aan wettelijke bepalingen (Besluit Bodemkwaliteit). De gemeente waar de grond wordt toegepast is in dergelijke gevallen het bevoegd gezag.

5.8.3. CONCLUSIE

Het project is op het gebied van bodemkwaliteit uitvoerbaar.

5.9. MILIEUZONERING

5.9.1. WET- EN REGELGEVING

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient erop toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken en anderzijds functies die daar last van hebben. Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009 wordt onder andere bij bestemmingsplanprocedures als handreiking gebruikt voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. In deze publicatie worden per bedrijfstype minimale richtafstanden aangegeven voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid die bij voorkeur dienen te worden aangehouden tot hindergevoelige functies (gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht, of een gedeelte daarvan) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Als aan de richtafstanden wordt voldaan, is op die punten sprake van een goede ruimtelijke ordening. De richtafstanden zijn enerzijds gekoppeld aan de milieucategorie van de te beoordelen inrichting en anderzijds de karakterisering van de omgeving waarin de inrichting is gelegen.

5.9.2. ONDERZOEK

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk tuinbouwbedrijven aanwezig. De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” geeft aan dat voor een tuinbouwbedrijf, zowel een bedrijfsgebouw als kas, een grootste afstand aangehouden moet worden van 10 meter (bij een gemengd gebied). Naast de bestaande kas aan de Oostweg is de bedrijfswoning gelegen (Steenblokweg 6). Deze ligt op 13,8 meter van het bestaande bedrijf. De uitbreiding van de kas ligt op een afstand van 150 meter van de bedrijfswoning. De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen aan de Bruijnzeelweg 2 en ligt op een afstand van circa 118 meter van de nieuw te bouwen kas. De afstanden zijn voldoende om geen belemmering te vormen. Derhalve is geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.9.3. CONCLUSIE

Er gelden vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

5.10. LICHTHINDER

5.10.1. WET- EN REGELGEVING

Ten aanzien van het aspect lichthinder geldt in de ruimtelijke ordening geen wettelijk toetsingskader. Wel is het streven erop gericht om lichthinder voor omwonenden tot een minimum te beperken. Ook uit oogpunt van ecologie en landschapswaarden (beschermen van duisternis en het donkere landschap) is het wenselijk om lichthinder te voorkomen. Dit geldt met name in gebieden waar het nog relatief donker wordt.

Activiteitenbesluit

Het Besluit glastuinbouw is per 1 januari 2013 in het Activiteitenbesluit geïntegreerd. Het Activiteitenbesluit is daarmee het kader geworden die eisen stelt aan assimilatiebelichting (de kunstmatige belichting bij het telen van gewassen in kassen om het groei- en bloeiproces te bevorderen) gedurende de donkerteperiode en de nacht.

5.10.2. ONDERZOEK

Bij het nieuw te bouwen glastuinbouwbedrijf wordt geen gebruik gemaakt van assimilatielampen. Er wordt wel gebruikt gemaakt van nood- en veiligheidsverlichting. De uitstraling van deze bronnen zijn minimaal. Er zal daarom geen lichthinder ontstaan.

5.10.3. CONCLUSIE

Er gelden vanuit het aspect lichthinder geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

5.11. WATER

5.11.1. WATERBEHEER EN WATERTOETS

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Het waterschap geeft bij ruimtelijke ontwikkelingen advies over de waterhuishoudkundige situatie. Dit advies wordt gebaseerd op de resultaten van het watertoetsproces. Een proces waarin het waterschap, andere overheden en de initiatiefnemer(s) elkaar informeren, adviseren, afwegen. De watertoets is een instrument waarin onderzoek wordt verricht naar de inundatiekansen, de consequenties van de ontwikkeling voor waterkwaliteit, waterkwantiteit, waterkeringen, waterschapswegen (grootwag de wegen in het buitengebied), rioolwatertransportleidingen en waterschapseigendommen, zoals gemalen en stuwen.

5.11.2. WET- EN REGELGEVING

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

5.11.3. ONDERZOEK

Hieronder is de watertoets van het Waterschap Scheldestromen ingevuld. Doel van het watertoetsproces is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of secundaire waterkering. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de waterveiligheid ter plaatse.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstrooming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Oostweg De totale oppervlakte (in m2) van het bedrijf aan de Oostweg 3:

Weg van Kodde

De totale oppervlakte (in m²) van het bedrijf aan de aan de Weg van Kodde 6:

	huidige situatie	na realisatie	
Dakoppervlak kas	20.399	32.808	1
Dakoppervlak overig	816	2.095	1
dichte bodemverharding	878	2.191	2
doorlatende bodemverharding	-	-	3
wateroppervlak	5.128	5.507 (waarvan 427 watercompensatie)	4

Watercompensatie

De ontwikkeling van circa 14.953 m² meer verharding dan bestaand wordt gecompenseerd met een waterberging van 75 mm per m². De benodigde watercompensatie is $14.953 \text{ m}^2 \times 75 \text{ mm} / 1000 = 1.121,5 \text{ m}^3$. De watercompensatie wordt in het gietwaterbassin gerealiseerd. Het wateroppervlak van de watercompensatie wordt ook als verhard oppervlak gezien. Oftewel $1.121,5 \text{ m}^3 : 2,7 \text{ m}$ (bassin is 1 meter diep en 2 meter hoog - 0,3 m tot de rand) = 415 m². De compensatie hiervoor is $415 \text{ m}^2 \times 75 \text{ mm} / 1000 = 31 \text{ m}^3$. De totale watercompensatie wordt $1.121,5 \text{ m}^3 + 31 \text{ m}^3 = 1.152,5 \text{ m}^3$.

De gietwaterbassins aan de Weg van Kodde hebben een totale oppervlakte van 427 m² watercompensatie ($1.152,5 \text{ m}^3 : 2,7 \text{ m}$) + 5.080 m² bestaand = 5.507 m².

Gietwater

Het hemelwater wat op de kassen en bedrijfsruimten valt wordt opgevangen in de gietwaterbassins en daar vastgehouden. In de gietwaterbassins aan de Weg van Kodde kan in totaal circa 10.387 m³ water worden geborgd. Van deze hoeveelheid is 1.152,5 m³ watercompensatie waardoor er nog 9234,5 m³ gietwater beschikbaar is. Het bedrijf aan de Weg van Kodde heeft een teeltoppervlakte van circa 3,2808 hectare. De gietwatervoorziening zorgt voor circa 2.815 m³ water per hectare ($9234,5 : 3,2808$). Omdat de nieuwe kas van circa 1,5 hectare een andersoortige teelt is dan de bestaande kassen kan het gietwaterbassin voorzien in de primaire gietwaterbehoefte van de planten in de kas, waardoor er geen additionele andere watervoorziening is benodigd. De overstort van het gietwaterbassin wordt aangesloten op de watergangen rondom de bedrijven gelegen.

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	De afvoer van hemel- en afvalwater is gescheiden. Het hemelwater op de verharding van het erf wordt afgevoerd naar de watergangen. Het hemelwater wat op de kassen valt wordt opgeslagen in een gietwaterbassin. De gietwaterbassins zijn voorzien van een overlaat met een capaciteit van 10 mm/dag (gerekend naar het afwaterend verharde oppervlak). De overstort van het gietwaterbassin aan de Oostweg wordt aangesloten op de watergang gelegen ten noordwesten van het bassin. De overstort van het gietwaterbassin aan de Weg van Kodde wordt aangesloten op de watergang parallel aan de Weg van Kodde. Er wordt een gesloten teeltsysteem toegepast, waardoor er geen (afval) stoffen in de bodem terecht komen. Het afvalwater wordt afgevoerd via de gemeentelijke riolering.
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	Er wordt geen grondwater onttrokken uit het gebied. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. De watervraag voor de teelt wordt onttrokken uit het gietwaterbassin.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De afvoer van hemel- en afvalwater is gescheiden. Er wordt een gesloten teeltsysteem toegepast, waardoor er geen (afval)stoffen in de bodem terecht komen.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Er worden geen uitlogende materialen toegepast bij de ontwikkeling. Het afvalwater wordt gescheiden afgevoerd via het gemeentelijke riool. De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling heeft geen invloed op de water gerelateerde volksgezondheid. Het gietwaterbassin wordt van grond dijken voorzien, die nauwelijks betreedbaar zijn.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied ligt niet in een zettingsgevoelig gebied. Bodemdaling ten gevolge van de ontwikkeling wordt niet verwacht.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Watergangen blijven behouden. De ontwikkeling heeft geen invloed op de natte natuur.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Bij het voorliggend plan wordt rekening gehouden met onderhoudsstroken van minimaal 5 meter breed vanaf de insteek watergang.
Andere belangen waterbeheer	

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	In het plangebied liggen geen wegen die eigendom zijn van het waterschap. De ontwikkeling vormt geen belemmering.
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	In het plangebied liggen geen wegen die eigendom zijn van het waterschap. Tijdens de bouw wordt er tevens ook geen gebruik gemaakt van Waterschapswegen. De ontwikkeling vormt geen belemmering. De ontwikkeling creëert een vergroting van het teeltoppervlak waardoor de afzet wordt vergroot. Deze verhoogde afzet leidt tot structureel extra verkeer. Voor de bereikbaarheid van de uitbreiding van de kas wordt een bestaande uitrit aan de Weg van Kodde verbreed. Alle overige uitritten blijven zoals bestaand. De auto's worden geparkeerd op eigen terrein. Dit vormt geen belemmering voor de werking van objecten van de waterbeheerder. Op het terrein van de uitbreiding zijn 10 parkeerplaatsen beschikbaar. Bij de ontwikkeling wordt er niet binnen 20 meter van een Waterschapsweg of een bouwwerk gebouwd.

5.11.4. CONCLUSIE

Er gelden vanuit het aspect water geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

5.12. VERKEER EN PARKEREN

5.12.1. ONTSLUITING

De uitbreiding van de kas wordt ontsloten via de Weg van Kodde.

5.12.2. WET- EN REGELGEVING

Maatschap van Luijk heeft een geringe parkeerbehoefte. CROW (Centrum voor Regeling en Onderzoek in de Grond-, water- en wegenbouw en de verkeerstechniek) heeft normen voor diverse functies opgesteld waaruit de parkeerbehoefte kan worden afgeleid. Deze normen voorzien niet geheel in glastuinbouw gerelateerde bedrijven. Aan de hand van de personeelsbezetting en ervaringscijfers is de bedrijfsspecifieke parkeerbehoefte van Maatschap van Luijk in kaart gebracht.

5.12.3. ONDERZOEK

Volgens Maatschap van Luijk zullen er bij de beoogde uitbreiding van circa 1,5 hectare maximaal tijdens de pieken circa 30 mensen werkzaam zijn.

De uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf is in werkmethodek vergelijkbaar met het reeds bestaande bedrijf. Rekening houdend met deze ervaringscijfers wordt voor de uitbreiding van totaal 1,5 hectare 10 parkeerplaatsen aangehouden. Daarbij is het uitgangspunt:

- Mensen die met de auto komen, zitten vaak met vier mensen in de auto;
- 10% van het personeel komt op de fiets;
- Van het uitzendbureau komen er busjes. Deze busjes komen aanrijden, zetten de mensen af en rijden weg. Aan het einde van de middag worden de mensen weer gehaald.

De auto's worden geparkeerd op de parkeerplaatsen op eigen terrein.

5.12.4. CONCLUSIE

Bij het nieuwe glastuinbouwbedrijf parkeren alle bezoekers en medewerkers hun auto op het terrein van Maatschap van Luijk. De vastgestelde parkeerbehoefte is 10 parkeerplaatsen, welke gerealiseerd worden op eigen terrein.

6. Juridische vormgeving

6.1. ALGEMEEN

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de RO-standaarden, in werking getreden sinds 1 juli 2013. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRI2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Tevens zijn de regels afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

6.2. BESTEMMINGSPLANREGELS

Het bouwvlak binnen het plangebied van dit wijzigingsplan wordt vergroot. Voor de regels wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', vastgesteld op 19 december 2013 (zie ook hoofdstuk 1.3 'Vigerend bestemmingsplan' van dit document).

Voorliggend wijzigingsplan maakt na vaststelling onderdeel uit van dat basisplan. Voor een beschrijving van de bouw en gebruiksmogelijkheden wordt dan ook verwezen naar de hoofdstukken 4 en 5 van de toelichting op dat plan.

De regels zijn overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', vastgesteld op 19 december 2013, met uitzondering van de hieronder genoemde bepalingen:

- a. In artikel A is als de inleidende regel bepaald, dat de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' van kracht blijven. Tevens is hier bepaald, dat aan artikel 1 een begrip wordt toegevoegd.
- b. In Artikel 28 Waarde - Archeologie – 3 is de vrijstellingsdiepte aangepast.
- c. In de slotregel is met artikel B de naamgeving van dit wijzigingsplan bepaald.

7. Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid

7.1. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het plan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg toegezonden naar de betreffende personen en instanties.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 3 juli 2020 tot en met 14 augustus zes weken ter inzage geleggen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze plaatsvinden in het kader van een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, of een afwijkingsbesluit.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van de geplande ontwikkeling te verhalen, kan een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren. In dit geval is een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Daarom wordt voor dit project geen exploitatieplan opgesteld.

B. Regels

INHOUDSOPGAVE

Inleidende regels.....	40
Artikel A – Van toepassing verklaring	40
Artikel 1 – Begripsbepalingen	40
Bestemmingsregels	41
Artikel 3 – Agrarisch	41
ARTIKEL 28 WAARDE - ARCHEOLOGIE – 3	41
Artikel B – Slotregel.....	42

Inleidende regels

ARTIKEL A – VAN TOEPASSING VERKLARING

Voor de gronden die zijn opgenomen in dit wijzigingsplan blijven de bestemmingen en regels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' onverminderd van kracht, met dien verstande dat aan die regels en bestemmingen het volgende wordt gewijzigd, dan wel toegevoegd:

ARTIKEL 1 – BEGRIPSBEPALINGEN

Dit artikel krijgt de navolgende toevoegingen:

Bestemmingsplan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' van de gemeente Tholen, met het identificatienummer NL.IMRO.0716.bpBuitengeb2013-VG01, zoals vastgesteld op 19 december 2013.

Wijzigingsplan:

het wijzigingsplan 'Weg van Kodde Sint Annaland' van de gemeente Tholen, met het identificatienummer NL.IMRO.0716.WPWegvKoddeSAL-VG01 met de bijbehorende regels.

Verbeelding:

de verbeelding, met nummer NL.IMRO.0716.WPWegvKoddeSAL-VG01 deel uitmakend van het wijzigingsplan.

Bestemmingsregels

ARTIKEL 3 – AGRARISCH

Dit artikel blijft ongewijzigd, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'.

ARTIKEL 28 WAARDE - ARCHEOLOGIE – 3

Dit artikel wordt op de onderstaande onderdelen aangepast:

28.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 3. een bouwwerk dat niet dieper dan 350 cm wordt geplaatst.

28.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 350 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;

28.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 28.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- e. niet dieper reiken dan 350 cm onder het maaiveld;

Overgangs- en slotregels

ARTIKEL B – SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Weg van Kodde Sint Annaland, Gemeente Tholen.