

Wijzigingsplan: Oostweg 1a, Sint Annaland

Gemeente Tholen

Wijzigingsplan: Oostweg 1a Sint Annaland

Gemeente Tholen

Adviesbureau:

AAB Nederland bv
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

Plaats en datum:

Honselersdijk, 15 november 2016

Projectcode:

172000-161103-RW-wijzigingsplan.docx

Identificatiecode:

NL.IMRO.0716.Wpoostweg1aANL-VG01

Concept:

23 mei 2016

Ontwerp

18 augustus 2016

Vastgesteld

15 november 2016

Inhoudsopgave

- **A. Toelichting**
- **B. Regels**

A. Toelichting

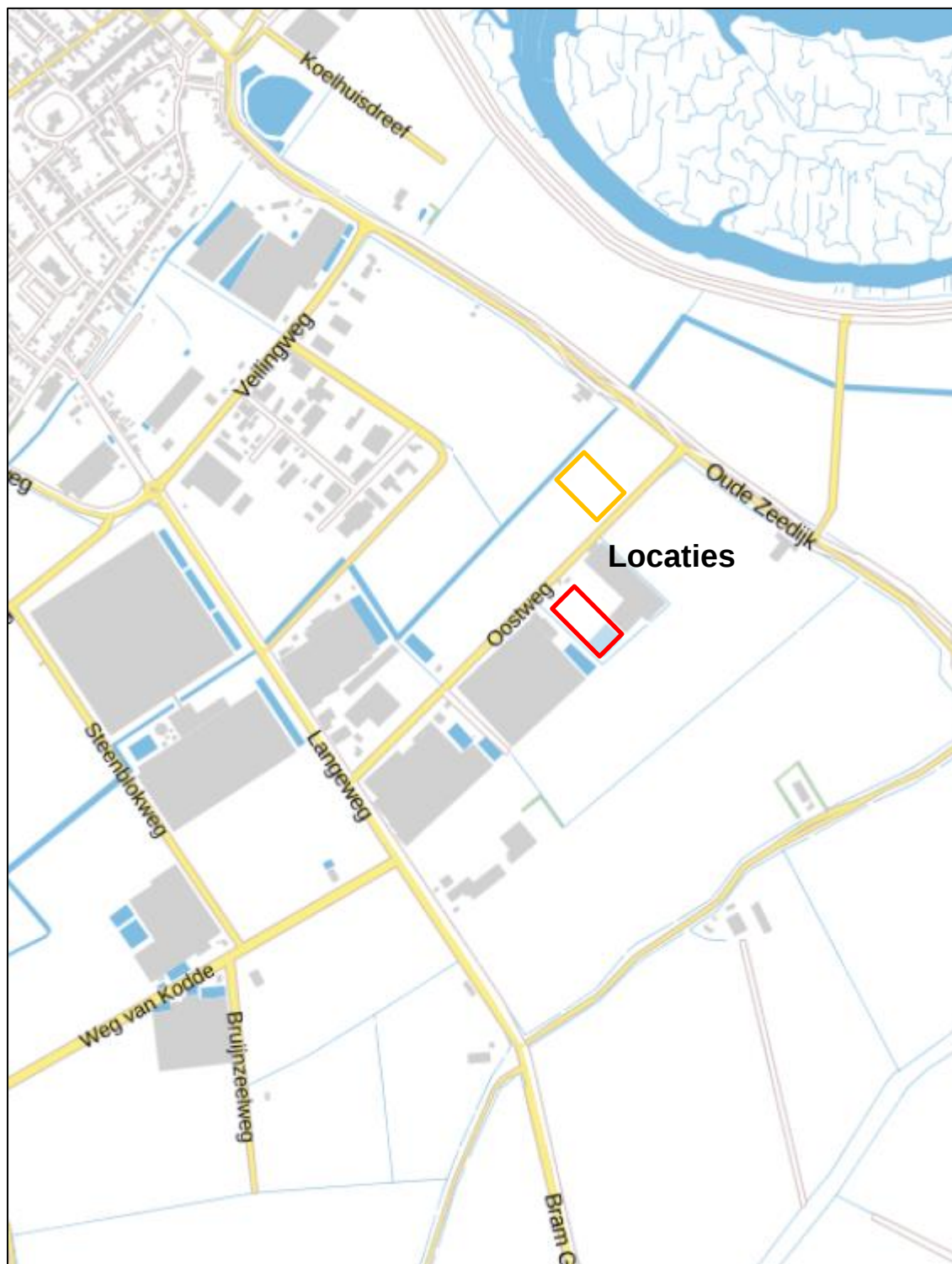
Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Planopzet	3
2	Planbeschrijving.....	5
2.1	Huidige situatie.....	5
2.2	Nieuwe situatie	5
3	Beleidskader	7
3.1	Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.....	7
3.2	Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ).....	8
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.4	Handreiking verevening 2012-2018	9
3.5	Bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'	9
3.6	Conclusie	10
4	Beeldkwaliteit.....	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Plangebied	11
4.3	Ligging	11
4.4	Massa en kleurgebruik	11
4.5	Inrichting terrein.....	11
4.6	Verevening	17
5	Omgevingsaspecten.....	19
5.1	Mer-beoordeling	19
5.2	Ecologie	19
5.3	Archeologie	21
5.4	Cultuurhistorie	22
5.5	Geluid.....	23
5.6	Externe Veiligheid	24
5.7	Luchtkwaliteit.....	25
5.8	Bodem.....	28
5.9	Milieuzonering	29
5.10	Lichthinder.....	30
5.11	Water	31
5.12	Verkeer en parkeren.....	33
6	Juridische vormgeving	34
6.1	Algemeen	34
6.2	Bestemmingsplanregels	34
7	Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid.....	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen van dit wijzigingsplan zijn terug te vinden in een separaat bijlagenboek 'Bijlagen wijzigingsplan: Oostweg 1a Sint Annaland':

1. Bedrijfsplan, AAB Nederland bv, 13 juni 2016
2. Brief, Agrarische Adviescommissie Zeeland, 6 oktober 2016
3. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen, verkennend, 'Plangebied Oostweg 1', Sint-Annaland, Gemeente Tholen, SOB Research, januari 2016
4. Ecologische Quicksan, Oostweg 1 te Sint Annaland, Quicksan, 6 juni 2016
5. Stikstofdepositieberekening met Arius Calculator, AAB Nederland bv, 14 juni 2016
6. Verkennend milieukundig bodemonderzoek aan de Oostweg 1 te Sint-Annaland, VanderHelm Milieubeheer B.V., 7 juli 2016
7. Reacties vooroverleg

Overzichtskaart



Kaart omgeving plangebieden. In het rood omkaderd de kas en in het oranje omkaderd het gietwaterbassin (bron: Kadaster).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Kwekerij Kaljouw B.V. wenst een glastuinbouwbedrijf aan de Oostweg 1a op te richten voor de teelt van komkommers. Kwekerij Kaljouw B.V. wenst gebruik te maken van de moderne technieken om tegen een lage kostprijs komkommers te kunnen produceren van een hoge kwaliteit waarbij de emissies naar het milieu tot een minimum worden beperkt.

Op de locatie staat nu een bestaande kas met bedrijfsruimte en gietwaterbassin. De kas is circa 10.500 m² en de bedrijfsruimte circa 240 m². De bestaande kas wordt gesloopt en nieuw teruggebouwd in een oppervlakte van circa 24.650 m². De bedrijfsruimte blijft behouden. Er wordt een nieuw gietwaterbassin aangelegd. Een gedeelte van de nieuw te realiseren kassen, circa 8.500 m² valt buiten het bouwvlak. Voor het gedeelte dat binnen het bouwvlak valt en grenst aan de bestaande bedrijfsruimte is op 8 januari 2016 een omgevingsvergunning verleend.

1.2 Ligging

Het plangebied ligt aan de Oostweg 1a te Sint-Annaland. Het gebied wordt begrensd door agrarisch en glastuinbouwgebied, aan de noordoostzijde ligt op een afstand de Oude Zeedijk. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Sint Annaland, sectie H, 1228 (kas) en nummer 900 (gietwaterbassin).

De ligging van het plangebied is op de topografische kaart voorafgaand aan de inleiding weergegeven. De in figuur 1.2.1 opgenomen luchtfoto geeft tevens het plangebied en de directe omgeving daarvan weer.



Figuur 1.2.1: Luchtfoto plangebied, in het rood omkaderd het plangebied van de kas, in het oranje omkaderd de locatie van het gietwaterbassin (bron: Bing).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

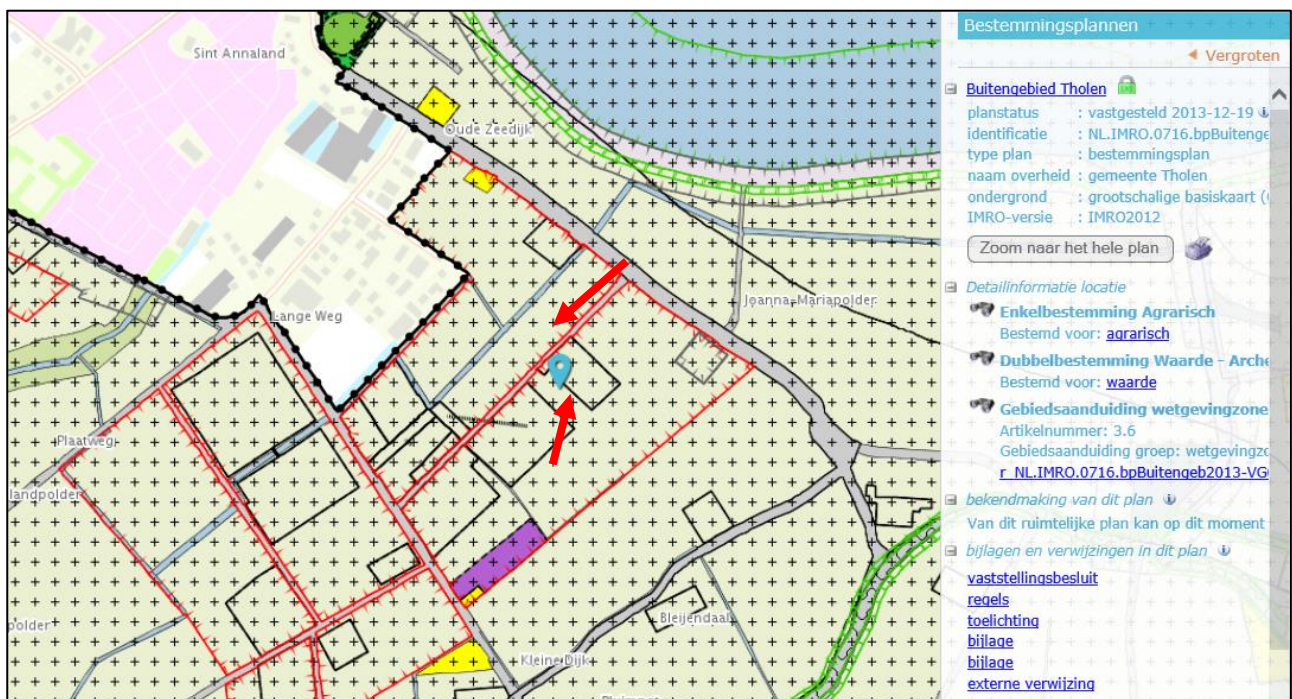
- Enkelbestemming 'Agrarisch' met aanduiding glastuinbouw
- Dubbelbestemming 'Waard – Archeologie 3'
- Gebiedsaanduiding wetgevingzone wijzigingsgebied 1

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.

Voor het gietwaterbassin is geen omgevingsvergunning benodigd. Het gietwaterbassin wordt gezien als geen bouwwerk zijnde en kan daarom buiten het bouwvlak gerealiseerd worden. Het gietwaterbassin maakt onderdeel uit van de verevening.



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

Om de totale nieuwbouwplannen te kunnen realiseren dient het bouwvlak uitgebreid te worden. Kwekerij Kaljouw B.V. 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 hogere 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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Tholen te Sint-Annaland. In de bestaande situatie is een kas met bedrijfsruimte aanwezig. Het overige agrarische gebied is onbebouwd.



Figuur 2.1.1: Zicht op het plangebied vanaf de Oostweg.

2.2 Nieuwe situatie

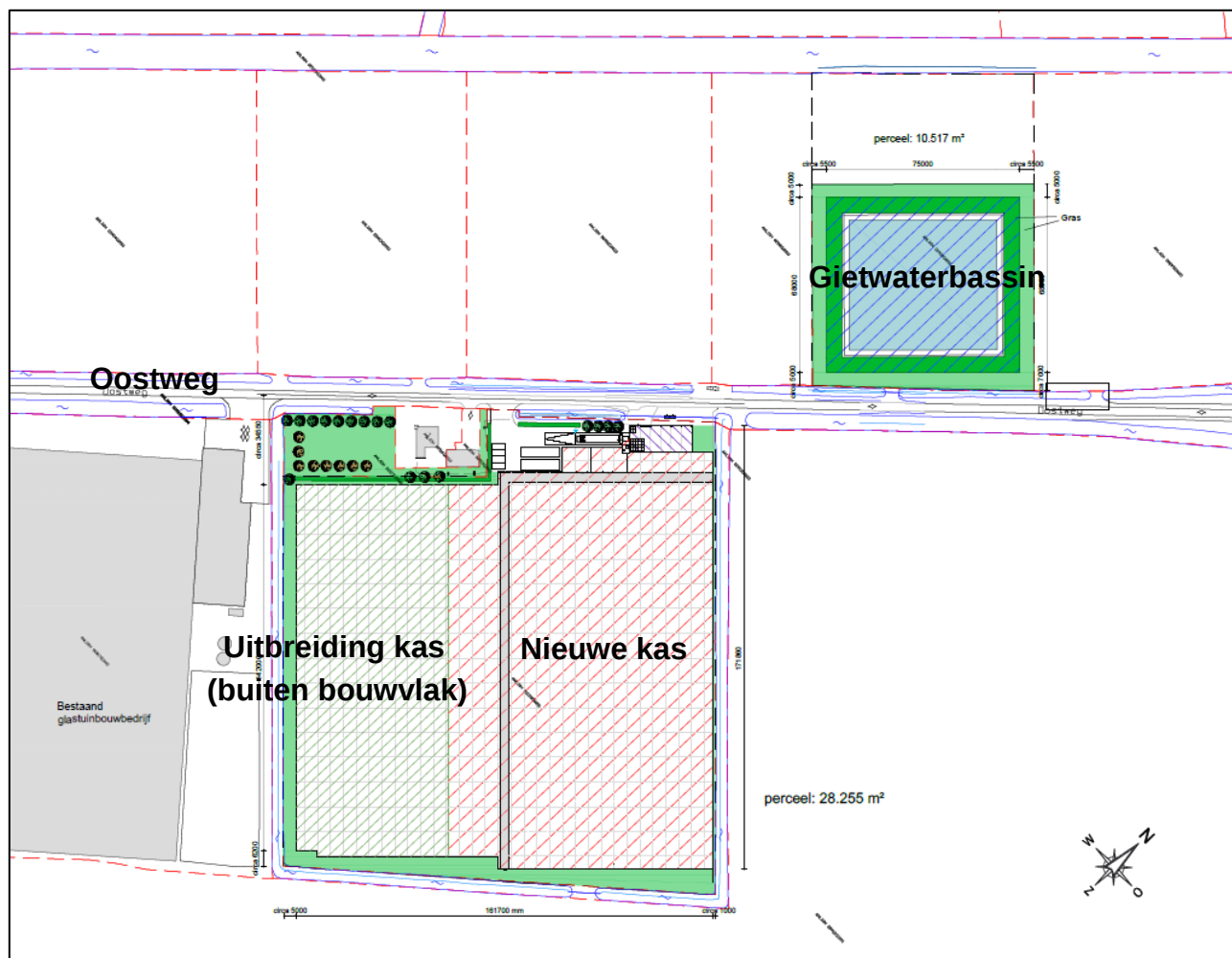
Kwekerij Kaljouw B.V. wenst een glastuinbouwbedrijf aan de Oostweg 1a op te richten voor de teelt van komkommers. De bestaande kas en gietwaterbassin worden gesloopt en vervangen door een kas en gietwaterbassin die groter en efficiënter van omvang zijn. Door toepassing van moderne technieken, efficiënte rechthoekige lay-out van de kas en een gietwaterbassin die zoveel mogelijk hemelwater opvangt om zelfvoorzienend te zijn waarborgt Kwekerij Kaljouw B.V. de continuïteit van het agrarische 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. Tevens heeft de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) een advies uitgebracht betreffende de nieuwbouwplannen van Kwekerij Kaljouw B.V. In het advies van 6 oktober 2016 wordt aangegeven dat de AAZ van oordeel is dat de vergroting van het bouwvlak tot het gehele perceel aan de Oostweg 1a te Sint-Annaland noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf als glastuinbouwbedrijf. De adviesbrief is in de bijlagen van deze toelichting bijgevoegd.

Het nieuwe glastuinbouwbedrijf bestaat uit:

- nieuwe kas van circa 16.150 m² (is reeds gedeeltelijk vergund)
- uitbreiding kas van circa 8.500 m²
- bestaande bedrijfsruimte van circa 240 m²
- nieuwe gietwaterbassin van circa 7.480 m³

Het gietwaterbassin is een bovengrondse vorm van het vasthouden van water. 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.

Kwekerij Kaljouw B.V. wil zoveel mogelijk hemelwater opvangen om zelfvoorzienend te zijn betreffende de watervoorziening t.b.v. de teelt. Er wordt bewust omgegaan met het milieu. Met het nieuwe gietwaterbassin wordt circa 3.295 m³ wateropvang per hectare realiseren. Hierdoor is geen additionele andere watervoorziening benodigd.



Figuur 2.2.1: Fragment van situatietekening (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 2012-2018, Verordening Ruimte Provincie Zeeland, 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 2012-2018

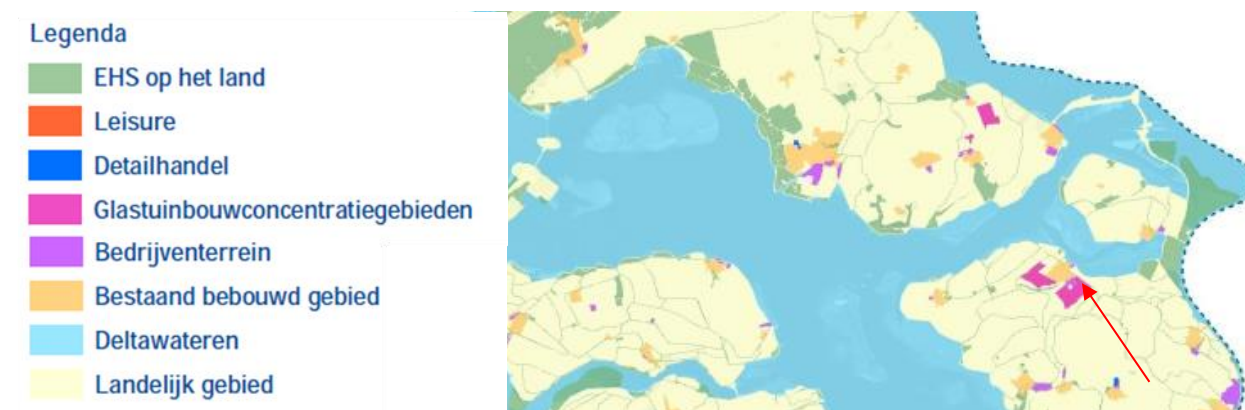
Op 28 september 2012 is het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De Provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. In het Omgevingsplan 2012-2018 beschrijft de Provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op deze punten vooruit te helpen.

De provincie wil de kernkwaliteiten van Zeeland verder benutten, (h)erkennen en versterken. Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. De provincie onderscheidt drie deelgebieden:

- Produceren op Land aan Zee;
- Beleven van Land en Zee;
- Bloeien op Land en in Zee.

Relevantie voor het plangebied

Het buitengebied van Tholen maakt deel uit van het deelgebied 'Bloeien op Land en in Zee'. Hierbij staan de kernbegrippen rust, ruimte, duurzaam en samenleven met Brabant centraal.



Figuur 3.1.1: Plankaart 19 van Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl), het plangebied is aangemerkt als Glastuinbouwconcentratiegebied.

3.2 Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ)

Met de vaststelling van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is ook de Verordening Ruimte Provincie Zeeland in werking getreden. Slechts een select aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is geregeld in de verordening. Van gemeenten wordt een loyale bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het plan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan.

Onderwerpen opgenomen in de nieuwe verordening ruimte en voor de provincie en Tholen van belang, zijn bijvoorbeeld bestaande natuur en ecologische hoofdstructuur, agrarische gebieden van ecologische betekenis, molenbiotopen, glastuinbouw en intensieve veehouderij.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Zowel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6), als op grond van de provinciale structuurvisie, dienen stedelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Hieronder wordt toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen.

1.

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.

2.

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.

3.

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. 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 gietwaterbassin 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 'Vigerend bestemmingsplan' van dit document.

3.6 Conclusie

Doelstelling van de procedure is de realisatie van de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf 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. Er wordt voldaan aan de eisen die gesteld zijn in de wijzigingsbevoegdheid, conform artikel 3.6.4 'Wijziging bouwvlak glastuinbouw'. De uitbreiding is niet strijdig met de omgevingskwaliteiten. Alleen op de ontwikkelingsruimte van 2 naar 4 hectare is het vereveningsprincipe van toepassing. Het gietwaterbassin maakt onderdeel uit van de verevening.

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 nieuw aan te leggen gietwaterbassin en de directe omgeving. Hierbij wordt ook de verlangde verevening meegenomen.

4.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Oostweg te Sint-Annaland. Het gebied wordt begrensd door agrarisch en glastuinbouwgebied, aan de noordoostzijde ligt op een afstand de Oude Zeedijk. Op de locatie staat nu een bestaande kas met bedrijfsruimte en gietwaterbassin. De bestaande kas wordt gesloopt en vergroot teruggebouwd. De bedrijfsruimte blijft behouden. Er wordt een nieuw gietwaterbassin aangelegd. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het gedeelte van de nieuw te realiseren kassen wat buiten het bouwvlak valt. Voor het gedeelte dat binnen het bouwvlak valt en grenst aan de bestaande bedrijfsruimte is op 8 januari 2016 een omgevingsvergunning verleend.

4.3 Ligging

Het nieuwe glastuinbouwbedrijf is na de doorlopen ruimtelijke procedure binnen het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan gelegen. Het gietwaterbassin ligt erbuiten aan de andere zijde van de Oostweg. 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.

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.

Ter plaatse van de groenstrook tussen de kas en de Oostweg zijn er in 2015 diverse landschapselementen geplaatst. De landschappelijke elementen anticiperen op de nieuwbouwplannen en zorgen voor een groene begeleiding langs de Oostweg. Tevens bevorderen de natuurlijke elementen de biodiversiteit. Deze maatregelen hebben als effect dat het aantal soorten insecten, vogels en dieren toeneemt, zodat er een natuurlijker evenwicht ontstaat. De beplanting geeft beschutting op het erf, absorbeert emissies en zorgt voor een prettige leefomgeving. De landschappelijke elementen zijn:

- Singel/ (zeeuwse haag)
- Knotwilgen
- Hoogstamfruitbomen
- Kruidenrand
- Insectenhotel

Singel

De singel bestaat uit diverse inheemse struiken en bomen, zoals; Veldesdoorn, Haagbeuk, Hazelaar, Eénstijlige meidoorn, Gewone liguster, Geoorde wilg, Grauwe wilg en Gelderse roos. Door soorten te gebruiken die veel voorkomen in Zeeland krijgt de singel een Zeeuws tintje. De singel kan ongeveer 4 tot 6 meter hoog worden, de boomvormers hoger.

Knotwilg

Er zijn 13 knotwilgen om de 5 meter aangeplant. De knotwilg heeft een landschappelijke natuurwaarde, bijvoorbeeld voor de steenuilen. De bloeiwijze levert stuifmeel voor insecten.

Hoogstamfruitbomen

Er zijn 2 walnootbomen en 6 fruitbomen geplant.

Kruidenrand

Door de kruidenrand wordt de biodiversiteit op het erf bevorderd. De bloeiende kruiden trekken veel insecten. De zaden zijn voedsel voor de vogels. Een ruige rand geeft beschutting en een overwinteringsplaats voor insecten.

Insectenhotel

Een insectenhotel is een goede combinatie met de kruidenrand. Door het bieden van nestgelegenheid bevordert het hotel de aanwezigheid van roofinsecten en bestuivers.



Figuur 4.5.1: Schetsplan voor planlocatie, uit 'Functioneel Erfgroen op agrarische bedrijven', Stichting Landschapsbeheer Zeeland, januari 2015.



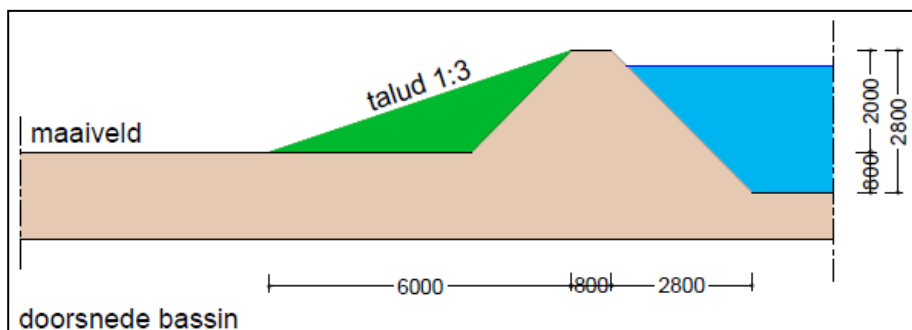
Figuur 4.5.2: Inrichting Oostweg, met links zicht op de recent aangeplante singel en knotwilgen.

De overige gevels van de kassen en de zijden van het gietwaterbassin worden begrensd met watergangen. De waterkanten worden met beschoeiingen en natuurlijk talud met gras ingevuld. Er zullen geen verdere groene invullingen plaatsvinden t.p.v. 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.



Figuur 4.5.3: Bestaande glastuinbouwbedrijven aan de Oostweg, gezien vanaf de Langeweg (bron Google Maps, streetview). Duidelijk zichtbaar is dat de kassen niet omringd zijn met een groeninvulling.

Uitgangspunt bij het gietwaterbassin 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 alle vier de zijden zullen worden voorzien van een flauw talud (1:3) die ingezaaid worden. Er is voor gekozen het gietwaterbassin aan de zijde van de Oostweg niet te voorzien van een singel. Een singels zou het bassin accentueren, daar waar we juist het bassin in het landschap op laten gaan.



Figuur 4.5.4: Doorsnedetekening gietwaterbassin (bron: AAB).

Hieronder zijn de impressies van het nieuwe glastuinbouwbedrijf en de omgeving terug te vinden.



Figuur 4.5.5: Luchtfoto bestaande glastuinbouwbedrijven aan de Oostweg, (bron: Bing).



Figuur 4.5.6: Impressie vogelvlucht nieuwbouw glastuinbouwbedrijf Kwekerij Kaljouw B.V. aan de Oostweg, (bron: Bing en AAB).



Figuur 4.5.7: Foto bestaande situatie aan de Oostweg, gezien vanaf de Oude Zeedijk.



Figuur 4.5.8: Impressie nieuwe situatie aan de Oostweg, gezien vanaf de Oude Zeedijk.

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.

De nieuwe kas van circa 8.500 m² is buiten het bestaande bouwvlak gelegen, waarvoor een ruimtelijke procedure zal worden doorlopen. Uitgaande van de ontwikkelingsruimte van 2 naar 4 hectare waar het vereveningsprincipe op van toepassing is, betekent dat bij deze planontwikkeling voor een oppervlakte van 4.650 m² een investering in de omgevingskwaliteit dient plaats te vinden. Volgens de handreiking dient de investering voor de realisatie van 1 hectare glastuinbouw minimaal 1 hectare groen gerealiseerd te worden. Daarbij wordt uitgegaan van een investeringskengetal van €6,40 per m² (inrichting €2,- per m², beheer €1,- per m² en grondkosten €3,4 per m²). Voor dit plangebied dient 4.650 m² groen te worden gerealiseerd wat staat voor een investeringsbedrag van circa €29.760,-.

Deze investering zal worden gedaan in het gietwaterbassin die zo wordt aangelegd dat deze groot genoeg is om tegelijkertijd zowel het maximaal benodigde gietwater op te slaan, als het hemelwater ten tijde van extreme neerslagsituaties. Kwekerij Kaljouw B.V. wil zoveel mogelijk hemelwater opvangen om zelfvoorzienend te zijn betreffende de watervoorziening t.b.v. de teelt. Er wordt bewust omgegaan met het milieu. Wettelijk is een glastuinbouwbedrijf verplicht om 500 m³ per hectare aan wateropvang te hebben, wat neerkomt op 1.233 m³ wateropvang voor het totale glastuinbouwbedrijf. Kwekerij Kaljouw B.V. maakt een gietwaterbassin van totaal 7.480 m³, waardoor circa 3.295 m³ wateropvang per hectare wordt gerealiseerd. Hierdoor is geen additionele andere watervoorziening benodigd, wordt het watersysteem in de omgeving ontlast en wordt het milieu minimaal belast. Het gietwaterbassin zal op een goede manier ingepast worden in het landschap. Alle vier de zijden zullen worden voorzien van een flauw talud (1:3) die ingezaaid worden met gras. De inpassing van het bassin is uitgebreid omschreven in hoofdstuk 4.5 'inrichting terrein'. De totale kosten voor de realisatie van het gietwaterbassin zijn circa €30.000,-. Circa €25.050,- zijn de kosten voor de realisatie van meer wateropvang per hectare dan de wettelijk benodigde 500 m³ per hectare. Hierbij dienen de grondprijs en beheerkosten van de benodigde oppervlakte van het gietwaterbassin bij opgeteld te worden. De totale investering in de omgevingskwaliteit d.m.v. de realisatie van een groter gietwaterbassin als wettelijk vereist is €47.490,-.

Voor dit plangebied dient 4.650 m² groen te worden gerealiseerd wat staat voor een investeringsbedrag van circa €29.760,-. Er wordt €47.490,- geïnvesteerd, wat betekent dat er €17.730,- voor een latere uitbreiding als verevening gebruikt kan worden. Het plan voldoet 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

Flora- en faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten beschermde natuurgebieden. De

beschermde plantensoorten mogen niet vernietigd of beschadigd worden. De beschermde diersoorten mogen niet gedood, verwond of opzettelijk verontrust worden. Daarnaast mogen hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen niet beschadigd, vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord worden en ook mogen hun eieren niet vernietigd of vernield worden. Als dit wel gebeurt tijdens het uitvoeren van nieuwbouwplannen en het door aanpassing van de plannen niet te voorkomen is, zal in een aantal gevallen een ontheffing aangevraagd moeten worden en dienen mitigerende en compenserende maatregelen getroffen te worden. Een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna is dan ook altijd noodzakelijk voor het uitvoeren van ruimtelijke inrichtings- of ontwikkelingsmaatregelen.

Daarnaast geldt voor alle planten- en diersoorten de zorgplicht uit artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Tevens regelt het de bescherming van beschermde Natuurmonumenten.

5.2.2 Onderzoek

Ecologisch adviesbureau Quicksan heeft in juni 2016 een ecologische quickscan opgesteld. De locatie is op 23 mei 2016 bezocht. De rapportage is in de bijlagen van deze toelichting opgenomen. Hieronder volgt de conclusie en het advies.

Beschermd natuurgebied

In het projectgebied bevinden zich geen gebieden behorend tot de Natuurbeschermingswet 1998 en maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ).

Beschermde soorten

De volgende beschermde soorten zijn aanwezig: diverse vogels zonder jaarrond beschermd nest (blauwborst en kleine karakiet). De werkzaamheden kunnen leiden tot overtreding van verbodsbepalingen 9 en 11 van de Flora- en faunawet met betrekking tot de bovengenoemde soorten. Er wordt geadviseerd de werken uit te voeren buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) voor vogels zonder jaarrond beschermd nest of na een broedvogelinspectie door een ecooloog.

Stikstofdepositie

Voor het totale glastuinbouwbedrijf van Kwekerij Kaljouw B.V. aan de Oostweg is beoordeeld of er een natuurbeschermingswet vergunning nodig is. De stikstofemissies worden veroorzaakt door:

- Vrachtverkeer
- Verkeer van personenauto's
- Gebruik van de ketel
- Gebruik van het noodstroomaggregaat.

Het totale glastuinbouwbedrijf is hierbij beoordeeld; dit is zowel het reeds vergunde gedeelte als het gedeelte dat wordt uitgebreid. Uit ervaringsgetallen blijkt dat op een werkdag gemiddeld tussen de 4 auto's en 2 vrachtwagens het bedrijf aandoen. Tevens zijn de ketel en aggregaat meegenomen in de berekening.

Er is in Aerius-calculator een berekening gemaakt, deze in de bijlagen opgenomen. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie geen conflict oplevert met één van de natuurgebieden in de omgeving. Aan de hand van deze berekening kan worden geconcludeerd dat de stikstofdepositie geen reden geeft om een melding te doen of vergunning aan te vragen in het kader van de Natuurbeschermingswet.

5.2.3 Conclusie

Het project is op het gebied van ecologie uitvoerbaar

5.3 Archeologie

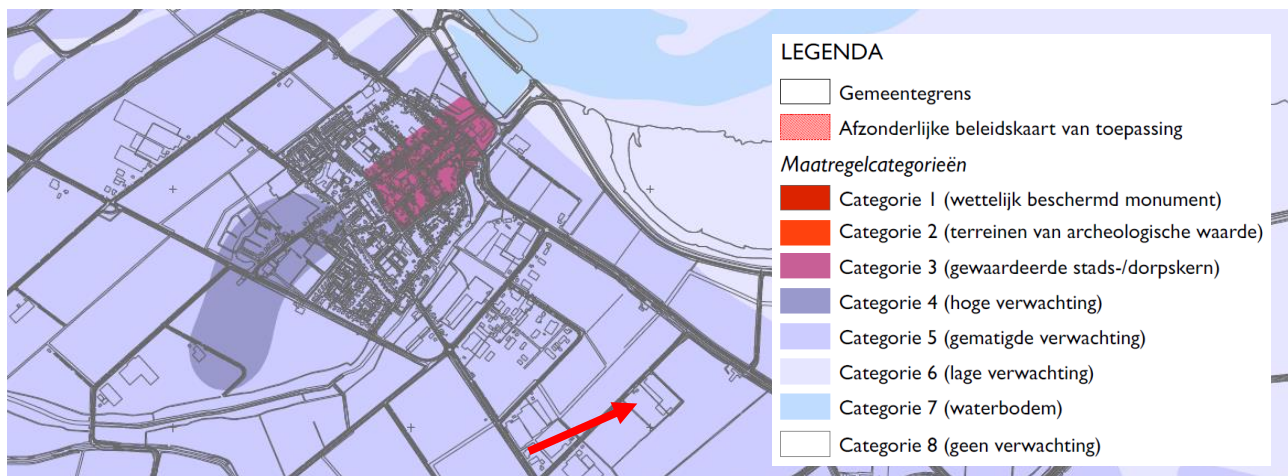
5.3.1 Wet- en regelgeving

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 verband met de gedeeltelijk vergunde kas is in december 2015 een archeologisch onderzoek door SOB Research op de locatie gedaan. De rapportage is in de bijlagen van deze toelichting opgenomen.



Figuur 4.2.2.1: Archeologiebeleid gemeente Tholen; deel B: Toelichting beleidskaart (bron: gemeente Tholen).

Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek en booronderzoek (IVO-Overig) kan worden geconcludeerd dat uitvoeringswerkzaamheden binnen het plangebied niet zullen leiden tot aantasting van archeologische waarden.

Oudere archeologische resten kunnen alleen worden aangetroffen vanaf een diepte van meer dan 2,9 meter beneden maaiveld. Mochten dergelijke archeologische resten aanwezig zijn dan zullen deze als gevolg van de voorgenomen inrichtingswerkzaamheden niet, of in zeer beperkte mate (alleen als gevolg van het aanbrengen van de heipalen) worden aangetast. Archeologisch vervolgonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.3.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit plan. Op het perceel vervalt de Dubbelbestemming 'Waard – Archeologie 3'.

Ondanks dat het niet noodzakelijk is aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren is het mogelijk dat toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn die in de uitvoeringsfase van de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet. Deze melding dient te gebeuren bij het daarvoor door de Provincie Zeeland ingerichte meldpunt van de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ).

5.4 Cultuurhistorie

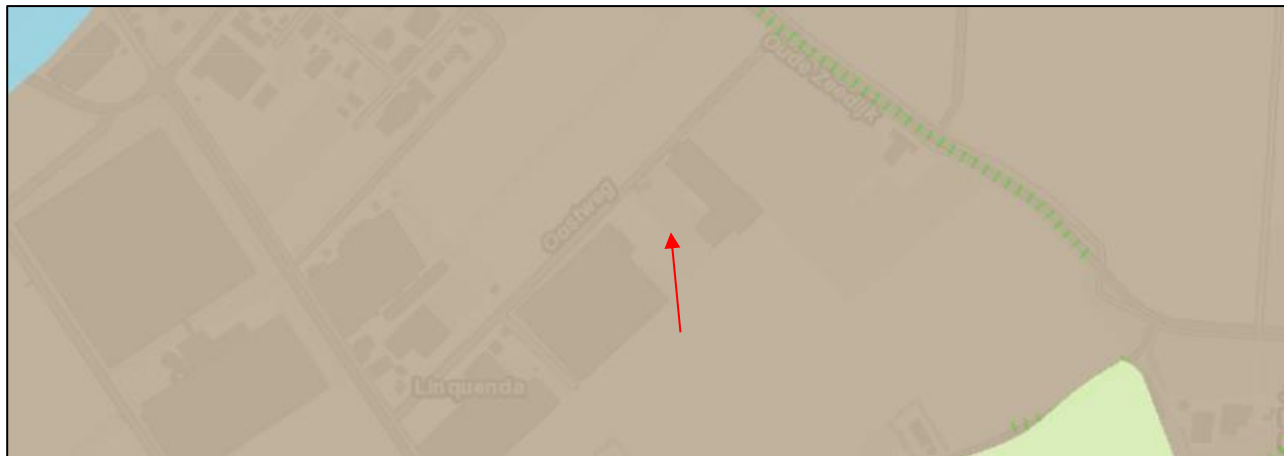
5.4.1 Wet- en regelgeving

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 wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai 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, geluidweerkaatsingen op kassen treden niet op. De beoogde glastuinbouwontwikkeling leidt dan ook niet tot veranderingen in het bestaande industrielawaaai.

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.

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:

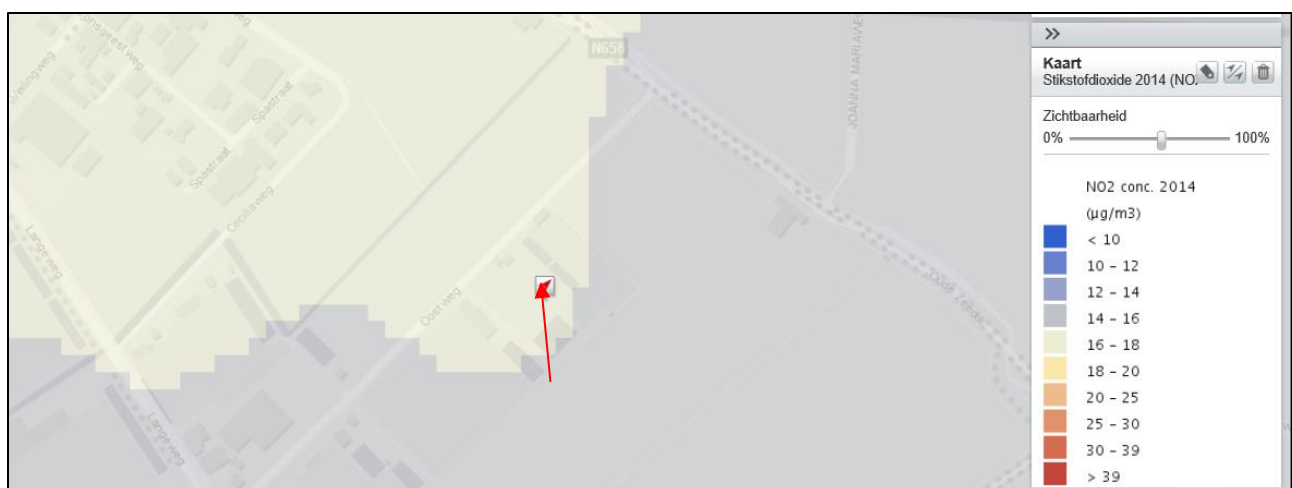
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit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

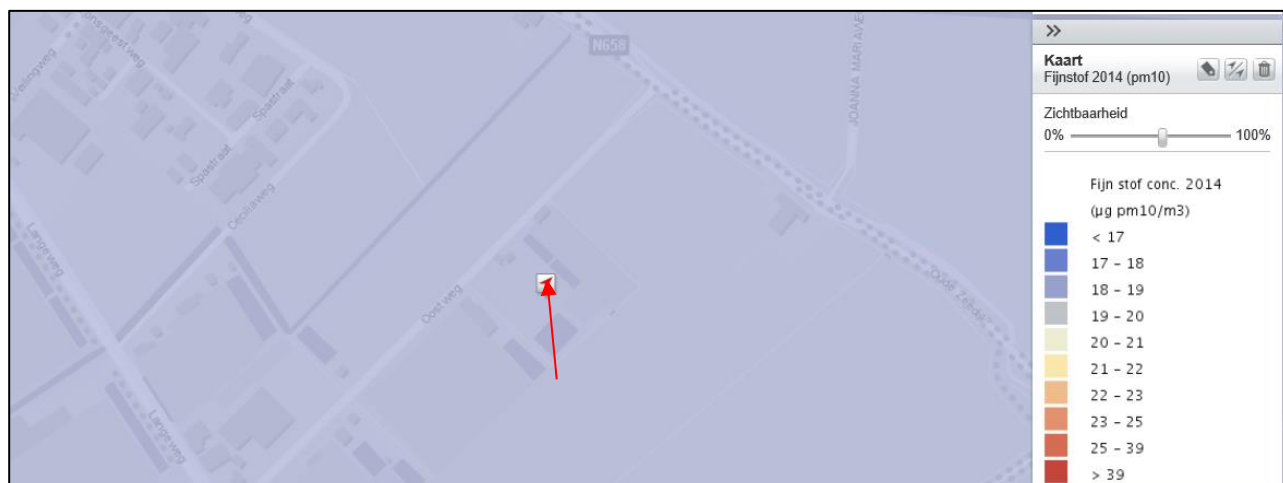
5.7.2 Onderzoek

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 16-18 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 18-19 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 1 tot 2 auto's en 1 vrachtwagens de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf van 8.300 m² aandoen.

De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal is gebaseerd op het 'weekdaggemiddelde'. Etmaalintensiteiten van een werkdag moeten worden omgerekend naar een werkdag. Voor een werkgebied zonder detailhandel dient een weekdagfactor van 0,75 te worden toegepast. De totale toename van 3 auto's genereert 6 extra voertuigbewegingen. De toename van het weekdaggemiddelde bedraagt 5. Het aandeel vrachtverkeer bedraagt 33,3 %.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		6
Aandeel vrachtverkeer		33,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	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 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 7 juni 2016 is er een bodemonderzoek uitgevoerd door Van der Helm Milieubeheer B.V. Het onderzoek is in de bijlagen van deze toelichting opgenomen. Hieronder volgt de conclusie en het advies.

Bij het veldonderzoek zijn in het plangebied ten behoeve van het verkennend onderzoek in totaal 19 boringen verricht. De diepte van deze boringen varieert van 0,5 tot 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Twee boringen zijn daarnaast afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek. Uit de analyses blijkt dat de ondergrond en het grondwater niet zijn verontreinigd. In de grondmengmonsters van de bovengrond overschrijden de concentraties van de parameters drins, lood en/of zink maximaal de achtergrondwaarde.

Geconcludeerd wordt dat er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen uitbreiding van het bestaande glastuinbouwbedrijf. Ter onderbouwing van bovenstaand wordt tevens geconcludeerd dat:

- Ingevolge de Wet Bodembescherming nader bodemonderzoek en/of het nemen van sanerende maatregelen niet noodzakelijk is;

- Visueel zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen.

Grondwaterstand

Door de afname van de grondwatertoevoer nemen de maximale grondwaterstanden af. Hierdoor zal ook de hoeveelheid van het drainagewater afnemen. De kwekerij heeft een gesloten teeltsysteem. Hierdoor wordt voorkomen dat de bodem en grondwater wordt belast met nutriënten en bestrijdingsmiddelen. Dit heeft een positief effect op de grondwaterkwaliteit.

5.8.3 Conclusie

Het project is op het gebied van bodemkwaliteit uitvoerbaar.

5.9 Milieuzonering

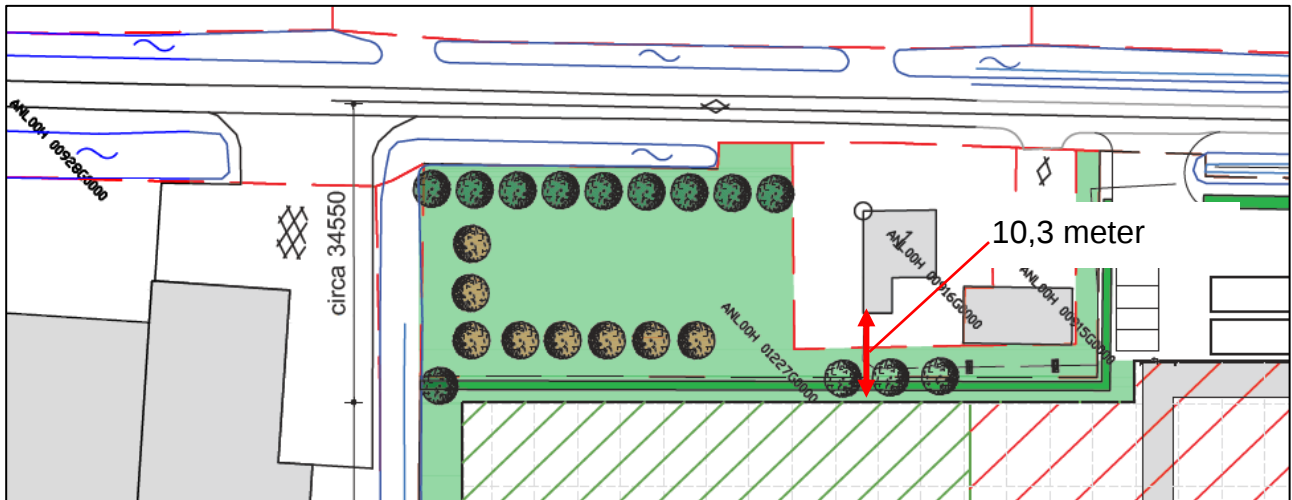
5.9.1 Wet- en regelgeving

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 er op 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). De woning gelegen aan de Oostweg 1 is de voormalige bedrijfswoning die behoorde bij het glastuinbouwbedrijf aan de Oostweg 1a. De woning is in eigendom van derden (het gezin van de voormalige eigenaar van het glastuinbouwbedrijf), wat toegestaan is conform het vigerende bestemmingsplan. De bedrijfswoning bewoond door derden ligt op een afstand van 10,3 meter van de nieuw te realiseren kas. Dit is gemeten vanaf de uitbouw aan de achterzijde van de woning. Deze afstand is 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 (grootweg 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(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en 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.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	Het hemelwater wat valt op de kassen en bedrijfsruimte wordt opgevangen in een gietwaterbassin. In het gietwaterbassin kan 7.480 m ³ worden opgevangen. Dit is goed voor 3.295 m ³ water per hectare, uitgaande van het totale bedrijf van 2,465 hectare glastuinbouw. Het gietwaterbassin voorziet in de primaire gietwaterbehoefte van de planten in de kas.
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van	Er vindt een gescheiden omgang van het hemelwater en afvalwater plaats. Het hemelwater wat valt op de verharding in het terrein wordt afgevoerd naar de watergangen. Het hemelwater van de kassen en bedrijfsruimte wordt opgevangen in een gietwaterbassin. Er wordt een gesloten

(schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	teeltsysteem toegepast, waardoor er geen stoffen in de bodem terecht komen. Het bedrijfsafvalwater wordt gezuiverd door een IBA-systeem.
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	In het plangebied zijn geen waterschapsobjecten gelegen.
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het hemelwater wat valt op de kassen en bedrijfsruimte wordt opgevangen in een gietwaterbassin. In het gietwaterbassin kan 7.480 m ³ worden opgevangen. Dit is goed voor 3.295 m ³ water per hectare, uitgaande van de totale bedrijf van 2,465 hectare glastuinbouw. Het gietwaterbassin voorziet in de primaire gietwaterbehoefte van de planten in de kas.
Volksgezondheid (water gerelateerd) 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 met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied ligt niet in een zettingsgevoelig gebied. Bodemdaling ten gevolge van de ontwikkeling wordt niet verwacht.
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	In de huidige situatie is voor zover bekend geen sprake van verdroging of grondwateroverlast. Er wordt door de ontwikkeling geen wijziging in de grondwaterbalans aangebracht.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud/ realisatie van goede oppervlaktewater-kwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Het hemelwater wat valt op de kassen wordt opgevangen in een gietwaterbassin. In het gietwaterbassin kan 7.480 m ³ worden opgevangen.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwater-kwaliteit.	De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	Er wordt geen grondwater onttrokken uit het gebied. De ontwikkeling vormt geen belemmering.
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 waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	Bij het voorliggend plan wordt rekening gehouden met onderhoudsstroken van 5 meter breed vanaf de insteek watergang.
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	In het plangebied liggen geen wegen die eigendom zijn van het waterschap. De ontwikkeling vormt geen belemmering.

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

Het perceel wordt ontsloten via de Oostweg.

5.12.2 Wet- en regelgeving

Kwekerij Kaljouw 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 Kwekerij Kaljouw in kaart gebracht.

5.12.3 Onderzoek

Volgens Kwekerij Kaljouw zullen er bij de beoogde nieuwbouw van circa 2,5 hectare circa 6 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 nieuwbouw van totaal 2,5 hectare 4 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 Kwekerij Kaljouw. De vastgestelde parkeerbehoefte is 4 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 de slotregel is met artikel B de naamgeving van dit wijzigingsplan bepaald.

7 Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid

7.1 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.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De reacties zijn verwerkt in de toelichting en bijgevoegd in de bijlagen 'vooroverleg reacties'. De onderdelen die zijn aangepast naar aanleiding van de reacties zijn:

- Het advies van Agrarische Adviescommissie Zeeland is omschreven en toegevoegd;
- De omschrijving betreffende het waterbassin die buiten het bouwvlak mag liggen is toegevoegd;
- De beleidskaders Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) zijn omschreven;
- Een concluderend oordeel of de ontwikkeling past in de criteria van de wijzigingsbevoegdheid en het provinciaal beleid is toegevoegd.

Ook is het plan gedurende 6 weken van 9 september 2016 tot en met 20 oktober 2016 ter inzage gelegd. In de genoemde periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

B. Regels

Inhoudsopgave

Inleidende regels.....	40
Artikel A – Van toepassing verklaring	40
Artikel 1 – Begripsbepalingen.....	40
Bestemmingsregels.....	41
Artikel 3 – Agrarisch	41
Overgangs- en slotregels	42
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 'Oostweg 1a, Sint-Annaland' van de gemeente Tholen, met het identificatienummer NL.IMRO.0716.Wpoostweg1aANL-OW01 met de bijbehorende regels.

Verbeelding:

de verbeelding, met nummer NL.IMRO.0716.Wpoostweg1aANL-OW01 deel uitmakend van het wijzigingsplan.

Bestemmingsregels

Artikel 3 – Agrarisch

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

Overgangs- en slotregels

Artikel B – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Oostweg 1a, Sint-Annaland', Gemeente Tholen.