

Tholen

Bestemmingsplan

Langeweg 62 Anna Jacobapolder



Toelichting

Opdrachtgever: Dhr. J. Nell Langeweg 62 Anna Jacobapolder	Adviseur: Butijn Bouw Advies Kerkweg 29 4414 AA Waarde	Identificatiecode: NL.IMRO.0716.bprvrLangewegAJP-VG01 Planstatus: vastgesteld Datum: 12 sept. 2013
--	---	---

Inhoudsopgave

	pagina
1. Inleiding	
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Begrenzing plangebied	3
1.3. Leeswijzer	4
2. Plangebied	
2.1. Historie	5
2.2. Plangebied	5
2.3. Geldende bestemmingsregeling	6
3. Beleidskaders	
3.1. Rijksbeleid	7
3.2. Provinciaal beleid	7
3.3. Gemeentelijk beleid	10
3.4. Conclusie	13
4. Ontwikkeling en inrichting	
4.1. Stedenbouwkundige aspecten	14
4.2. Beeldkwaliteit	14
4.3. Verkeer, groen en inrichting	15
4.4. Conclusie	15
5. Sectorale toetsen	
5.1. Bodem	16
5.2. Archeologie	17
5.3. Water	18
5.4. Ecologie	20
5.5. Luchtkwaliteit	23
5.6. Wegverkeerslawaaï	24
5.7. Milieuzonering	24
5.8. Externe veiligheid	26
5.9. Leidingen	26
5.10. Duurzaam bouwen	26
5.11. Financiële haalbaarheid	27
5.12. Verevening	27
6. Bestemmingsregeling	
6.1. Planvorm	28
6.2. Toelichting op de bestemmingen	28
7. Resultaten inspraak en overleg	
7.1. Inspraakprocedure	31
7.2. Inspraakavond	36
7.3. Vooroverleg	36

Bijlagen

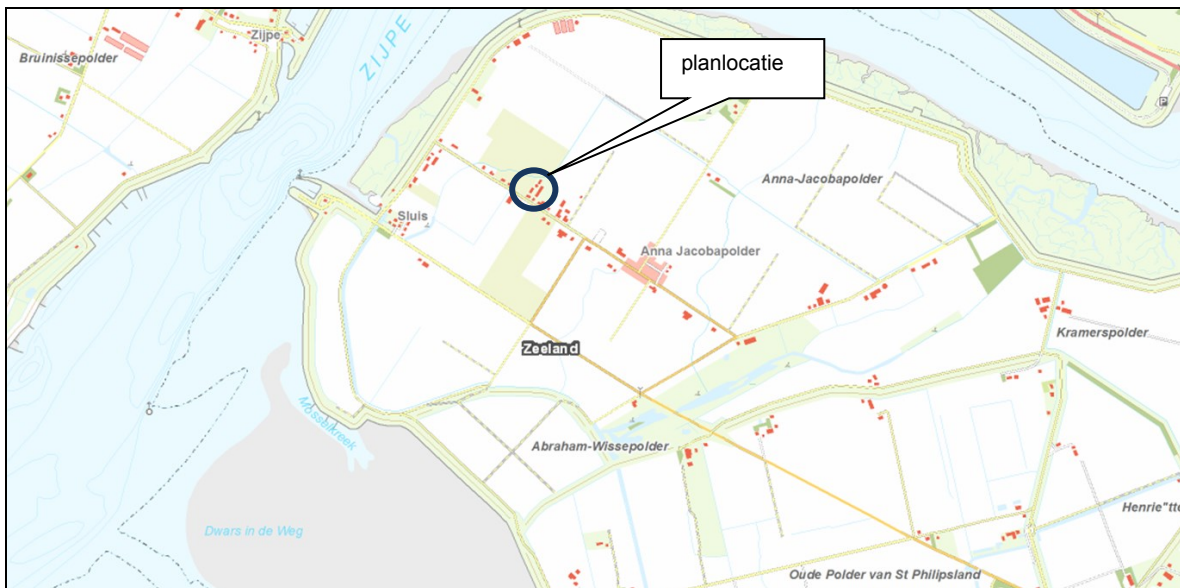
- Bodemonderzoeksrapport
- Wateradvies
- Akoestisch onderzoek

Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Aan de Langeweg nummer 62 te Anna Jacobapolder is een varkenshouderij gelegen bestaande uit diverse stallen, een mestbassin, voedersilo's en kleinere bedrijfsgebouwtjes.

De eigenaar van het complex wenst het bedrijf te staken en de gebouwen, met een oppervlakte van 3000 m², te slopen. Daar voor in de plaats wenst hij 3 nieuwe woningbouwlocaties te realiseren op een perceel naast de huidige bedrijfswoning en de bestemming van zijn eigen bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Dit is echter in strijd met het geldend bestemmingsplan.



Figuur 01: fragment topografische kaart (bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland)

1.2. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is op onderstaande luchtfoto 01 aangegeven door middel van een rood kader.



Luchtfoto 01 (bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland)

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de historie van het plangebied. Waarna verder ingegaan wordt op de huidige functies en het gebruik in de directe omgeving en het plangebied zelf. Ook wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsregeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verschillende beleidskaders die relevant zijn voor het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt verder de stedenbouwkundige opzet van het plangebied nader toegelicht. In hoofdstuk 5 komen de milieu- en duurzaamheidsaspecten aan de orde die van belang zijn voor het plangebied en tevens wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 7 komen de resultaten van de inspraak aan de orde.

2. Plangebied

2.1. Historie

Gemeente Tholen heeft 7 dorpen en 2 stadjes. De dorpen zijn: Anna Jacobapolder, Oud-Vossemeer, Poortvliet, Scherpenisse, Sint-Annaland, Sint Philipsland en Stavenisse; de stadjes zijn Sint-Maartensdijk en Tholen.

Daarnaast zijn er nog 4 buurtschappen: Botshoofd (ten noorden van de stad Tholen aan de Leguitse Dijk), Schakerloo of Oudeland (ten zuiden van Tholen), De Sluis (aan de Zeedijk ten oosten van Sint Philipsland) en Westkerke (ten zuiden van Scherpenisse).

Hoewel Tholen met zo'n 6600 inwoners de grootste woonkern is zijn de verschillen tussen stad en dorp niet zozeer de grootte als wel de historie. Tholen en Sint-Maartensdijk kregen respectievelijk in de 14e eeuw (1366) en in de 15e eeuw stadsrechten. Dat wil overigens niet zeggen dat ze veel ouder zijn dan de andere dorpen. Ook de plaatsjes Scherpenisse, Stavenisse en Poortvliet worden al in archiefstukken uit het begin van de 13e eeuw genoemd.

De dorpen Sint-Annaland, Scherpenisse, Stavenisse, Sint Philipsland en buurtschap De Sluis zijn ontstaan aan de zeedijk in de laaggelegen polder, waarbij er aan de andere kant van de zeedijk vaak een haventje is of geweest is. Deze dorpen zijn van het type voorstraatsdorp (Stavenisse) of ringvoorstraatsdorp (Sint-Annaland, Sint Philipsland). Ook Scherpenisse heeft enige kenmerken van een voorstraatsdorp.

De dorpen Anna Jacobapolder, Oud-Vossemeer en Poortvliet liggen meer midden in het polderland, maar ook dan is de dijk nooit ver weg. Oud-Vossemeer en Poortvliet zijn ringdorpen, Anna Jacobapolder is een typisch wegdorp, in 1847 ontstaan aan de kruising van twee polderwegen.

Het landschap van de gemeente Tholen bestaat uit een kleinschalig landschap van bedijkte inpolderingen. Vaak kleine polders, de Oudeland polder van Sint-Maartensdijk is 494 ha. groot, de Middelland polder maar ongeveer 274 ha. Waarheen je ook kijkt zie je dijken, in het landschap herkenbaar door de boombeplanting, die het lagere polderland omgeven. De verkaveling van het polderland is, als gevolg van de herverkaveling die na de watersnoodramp van 1953 plaatsvond, vrij modern en gericht op het agrarische gebruik, voornamelijk ten behoeve van de landbouw. Toch heeft niet al het land een agrarische functie, enkele kleinere gebieden zijn aangewezen als natuurgebied: de Pluimpot ten zuiden van Sint-Maartensdijk, de welen onder Stavenisse, het Stinkgat in de Van Haaftenpolder en het Rammegors bij Sint Philipsland. Ook de buitendijkse schorren en slikken hebben een grote natuurwaarde als fourageer- en pleisterplaats voor talrijke vogelsoorten.

Beoogd initiatief is gesitueerd ten noordwesten van de kern Anna Jacobapolder.

Het complex bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met diverse stallen, een mestbassin, voedersilo's en kleinere bedrijfsgebouwtjes daterend vanaf de jaren 1960. De initiatiefnemer wenst het bedrijf te staken en de bedrijfsgebouwen te slopen. Gelet op de planologische mogelijkheid die geboden wordt om detonerende agrarische gebouwen te slopen en daarvoor in de plaats, per 1000 m² te slopen bedrijfsgebouw, een woning te mogen bouwen, heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om van die mogelijkheid gebruik te maken.

2.2. Plangebied

Het plangebied is, zoals onder paragraaf 1.1. op figuur 01 is weergegeven, gelegen ten noordwesten van de kern Anna Jacobapolder, halverwege de Langeweg die de verbinding vormt tussen de kern Anna Jacobapolder en buurtschap De Sluis.

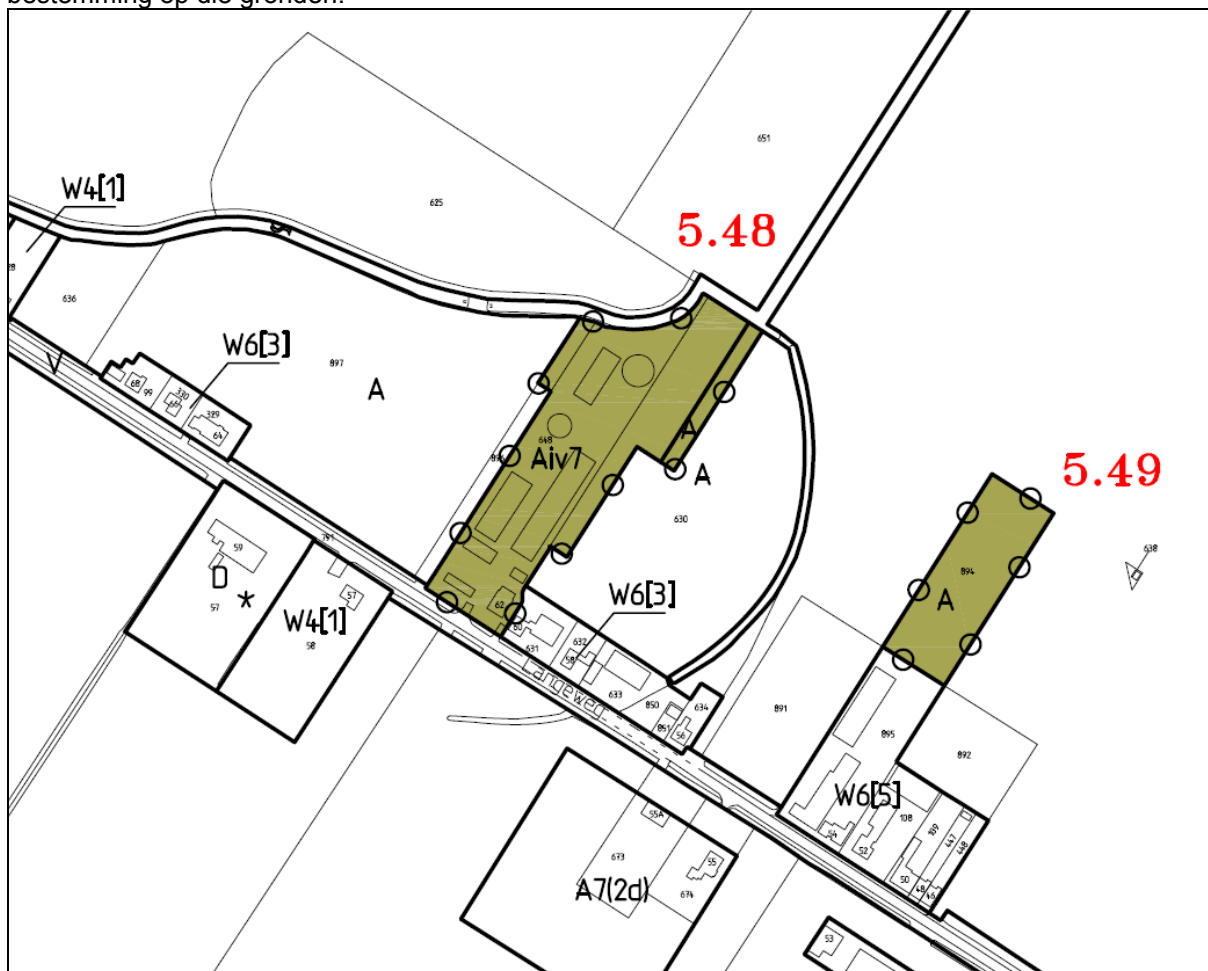
De te slopen panden zijn gelegen achter en gedeeltelijk naast de bedrijfswoning. De nieuwbouwlocatie voor de drie woningen is gesitueerd ten noordwesten van de huidige bedrijfswoning op een kavel grond die aangekocht is door de initiatiefnemer. Op dit moment is betreffend kavel in gebruik als perenboomgaard.

De percelen aan de achterzijde worden begrensd door een bestaande sloot/watergang.

2.3. Geldende bestemmingsregeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 5H" (vastgesteld op 22 oktober 2009).

Op de gronden rust de bestemming Agrarische doeleinden met de subbestemming intensieve veehouderij. De woning en bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd binnen het agrarische bouwvlak. De boomgaard is niet gelegen binnen een agrarisch bouwvlak maar er rust wel een agrarische bestemming op die gronden.



Figuur 02: fragment bestemmingsplankaart Buitengebied, vijfde herziening

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Hierin staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteits Aanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Hierbij wordt veel geld uitgetrokken voor het verbeteren van het wegenonderhoud.

Verder worden bestaande wegen beter benut.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 (OPZ) is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, de komende zes jaar van kracht.

In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe Verordening Ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

Ruimte voor Ruimte

Het provinciaal toetsingskader voor de beoogde ontwikkeling is het OPZ. De provinciale Ruimte voor Ruimte regeling maakt het uitruilen van ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk en voor sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling kunnen op gemeentelijk niveau de volgende voorwaarden worden gesteld:

randvoorwaarde ruimte-voor-ruimte	beoordeling
Er kunnen maximaal 3 (compensatie)woningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/ bouwkaavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m ² schuur of 0,5 ha glas of andere (bedrijfs)bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:	Er wordt 3000 m ² bedrijfsopstallen gesloopt en daarvoor worden 3 woningen teruggebouwd. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van de ruimte-voor-ruimteregeeling.
- Uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object	Dit aspect is niet van toepassing. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van de ruimte voor ruimte regeling.
- Dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.	De locatiekeuze is vanzelfsprekend aangezien het gaat om vervanging van bestaande bebouwing. Er is daarnaast voorzien in een groene zone rondom de woning. Voor de exacte invulling van de groen zone levert de initiatiefnemer een plan aan waaruit blijkt hoe de woning landschappelijk wordt ingepast. De bouw van de woningen en de sloop van de verouderde bedrijfspanden voorziet in een aantoonbare meerwaarde voor het landschap.
Het dient te gaan om niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.	De te slopen bebouwing is niet beeldbepalend. Evenmin is sprake van karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing.
Sloop en het voorkomen van heropricting dienen te worden gewaarborgd.	Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de intrekking van de agrarische gebruiks- en bouwmogelijkheden. Daarnaast is er een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer die onder andere voorziet in de sloop en het voorkomen van heropricting.

Bufferzones

In principe dient tussen agrarische bedrijven en woongebieden een afstand van minimaal 100 meter te worden aangehouden. Een kleinere afstand (50 meter) kan worden gehanteerd, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemmingen(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken landbouwbedrijven. Binnen een afstand van 100 meter zijn géén agrarische bedrijven aanwezig. De aanwezige intensieve veehouderij wordt/is gesaneerd.

Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van minimaal 50 meter te worden aangehouden. Hierover wordt opgemerkt dat van een woongebied geen sprake is. Ten noorden van de locatie is een boomgaard gesitueerd. De afstand tot de woningen bedraagt meer dan 50 meter. De afstand tot de perceelsgrens van de woningen bedraagt minder dan 50 meter. Om hinder in de tuin van de woningen en onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven te voorkomen zal een groenstrook worden aangeplant. Zie hiervoor hoofdstuk 5.7.

3.2.2. Verordening Ruimte Provincie Zeeland (2012)

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is geregeld in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (hierna PRV). Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de

beleidsdoelen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan.

Voor wat betreft dit plan zijn de regels uit de PRV aangaande de volgende aspecten van belang.

- Wonen (artikel 2.3).
- Bufferzones (artikel 2.7).

Wonen

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage 3 bij de PRV behorende voorwaarden. De randvoorwaarden zijn beoordeeld onder de toelichting op het OPZ (paragraaf 3.2.1). Hieruit blijkt dat het initiatief voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

Bufferzones

In de PRV zijn regels opgenomen met minimale afstanden tussen woonpercelen ten opzichte van agrarische gronden en fruitpercelen. In hoofdstuk 5.7 van deze toelichting is beschreven dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden door de situering van de nieuwe woonbestemming op een afstand van minder dan 50 meter van een boomgaard. Ook leidt de kleinere afstand niet tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

Landschappelijke inpassing:

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

Gelet op de bestaande situatie, blijven de bestaande windsingels van de boomgaard gehandhaafd, met uitzondering van de singel aan de voorzijde. Aan de noordzijde, noord westzijde en oost zuidzijde van het plangebied is een beplantingsstrook voorzien van 10 meter breed. Tevens hebben de bewoners de mogelijkheid om de bestaande perenbomen achter hun nieuwe woningen voor een groot gedeelte te laten staan, waardoor een boomweide te realiseren is. Door deze planopzet ontstaat er een mooie landschappelijke overgang naar de polder.

Verevening

In het OPZ is het principe van verevening opgenomen. Uitgangspunt hierbij is dat bij nieuwe ontwikkelingen naast een investering in dynamiek tegelijkertijd geïnvesteerd moet worden in de omgevingskwaliteit. Verevening is niet van toepassing voor plannen gebaseerd op de ruimte voor ruimte regeling.

Om reden dat betreffend plan een ruimte-voor-ruimte-plan is, is de eis van verevening hiervoor niet van toepassing.

3.3. Gemeentelijk beleid

Door de gemeente zijn er in de loop van de tijd verschillende beleidsstukken en programma's vastgesteld m.b.t. woningbouw. De belangrijkste zijn:

- Woonvisie gemeente
- Bestemmingsplannen

Hierin komen vele zaken aan de orde die van belang zijn voor een goed woonklimaat maar ook ingaan op een evenredige verdeling van het woningbouwprogramma.

Woonvisie /Woningmarktonderzoek

In de Woonvisie 2006-2015 is vastgelegd hoe de gemeente in de genoemde tien jaar omgaat met het thema 'wonen'. Gemeente Tholen geeft aan dat de toekomstvisie van de gemeente uitgaat van het vitaliseren van de agrarische sector. De bevolkingsprognose duidt niet op krimp in de regio.

In de Woonvisie gaat de gemeente ervan uit dat van de nieuwe woningen ongeveer 80% voor de behoefte van de eigen inwoners gebouwd wordt en ongeveer 20% voor mensen van buiten Tholen. Die 20% betreffen dan vooral woningen in de wat duurdere klasse.

Enkele, in de woonvisie opgenomen en voor beoogd project, van belang zijnde alinea's worden hieronder weergegeven:

Bijzondere projecten op Tholen

Het college van B&W van de gemeente Tholen heeft uitgesproken dat zij ruimte wil bieden aan bijzondere projecten op Tholen, die de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving vergroten.

Als voorbeeld kan genoemd worden: de havenontwikkeling in Tholen-Stad. Maar ook kleinschalige ontwikkelingen zijn interessant, zoals nieuwe landschappelijke woonconcepten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om kleinschalige woonmogelijkheden in, en aansluitend op het landelijk gebied, zoals:

- *nieuwe woonboerderijen;*
- *wonen langs de dijk;*
- *wonen in de boomgaard.*

De studie "Nieuwe landschappelijke woonconcepten op Tholen en Sint-Philipsland" biedt een aanzet voor dergelijke ontwikkelingen.

Voorwaarde voor dergelijke bijzondere projecten is, dat zij een bijzondere kwaliteit toevoegen en zo een aanwinst zijn voor het diverse wonen in de gemeente Tholen. Daarmee wordt bovendien de aantrekkingskracht en concurrentiekracht vergroot.

Bijzondere initiatieven worden per definitie van geval tot geval beoordeeld, op passendheid binnen de omgeving, binnen de lokale ontwikkelingsbehoefte, etc.

Enkel streefgetallen vanuit het marktonderzoek:

Sint-Philipsland e.o.: grondgebonden nultreden huurwoningen gevraagd

Sint-Philipsland kent een kleine sociale voorraad. Daar gaat de vraag dan ook relatief sterk naar uit, onder andere voor starters. Maar er is ook vraag naar koopwoningen. Het complex aan zorgwoningen (De Rozeboom) kan mogelijk opgewaardeerd worden met meer voorzieningen en woningen. In totaal worden er tot 2015 ca. 95 woningen toegevoegd:

- *Starters en jonge gezinnen: ca. 15 huurwoningen en 15 koopwoningen, mogelijk met enkele appartementen;*
- *Oudere gezinnen: ca. 15 eengezinskoopwoningen het middeldure en dure segment;*
- *Senioren: ca. 30 nultreden huurwoningen en 10 nultreden koopwoningen, vooral grondgebonden.*

Bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 5H", heeft het beoogde perceel de bestemming "Agrarische doeleinden (A) en (Aiv7)".

Het van toepassing zijnde artikel is artikel 2. Hieronder is de doeleindenomschrijving opgenomen:

Artikel 2 Agrarische doeleinden (A)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarische doeleinden (A) zijn bestemd voor:
 - a. volwaardige of reële grondgebonden agrarische bedrijven alsmede voor intensieve veehouderij bij wijze van neventak, glastuinbouw bij wijze van neventak, intensieve tuinbouw in gebouwen bij wijze van neventak, ~~en~~ intensieve kwekerij in gebouwen bij wijze van neventak **en aquacultuur**, een en ander zoals voor de betrokken zone is aangegeven in hoofdstuk III; (§ 4.3)alsmede voor:
 - b. ter plaatse van de subbestemming Aa: het behoud van archeologische waarden;
 - c. ter plaatse van de subbestemming Aan: een agrarisch hulp- en nevenbedrijf;
 - d. ter plaatse van de subbestemming Ag: een glastuinbouwbedrijf, met dien verstande dat geen lichtuitstraling uit de kassen mag plaatsvinden;
 - e. ter plaatse van de subbestemming Aiv: intensieve veehouderij;
 - f. ter plaatse van de subbestemming Aivn: intensieve veehouderij bij wijze van neventak;
 - g. ter plaatse van de subbestemming Arr: riooloverstortruimte;
 - h. ter plaatse van de subbestemming Av: een voormalige vuilstortplaats;
 - i. ter plaatse van de subbestemming Aw: een windturbine met bijbehorende transformatiekast;met dien verstande dat:
 - j. uitsluitend ter plaatse van de subbestemming Aiv een intensieve-veehouderijbedrijf is toegestaan, waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte van de gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij niet meer bedraagt dan de in de bijlage bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij onder A per agrarisch bedrijf genoemde maat;
 - k. ter plaatse van de subbestemming Aivn intensieve veehouderij bij wijze van neventak is toegestaan, waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte van de gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij niet meer bedraagt dan de in de bijlage bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij onder B per agrarisch bedrijf genoemde maat.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn mede toegestaan het gebruik en de bouwmogelijkheden, zoals aangegeven in de artikelen 25 tot en met 27 (zone I tot en met III) en in artikel 29 (nevenactiviteiten en vervolgfuncties op bouwvlakken). Ten aanzien van de aanleg van werken en werkzaamheden zijn de aanlegvoorschriften (artikel 30) van toepassing.

Figuur 03: fragment bestemmingsplanvoorschriften (bron: bestemmingsplan "Buitengebied 5H" gemeente Tholen)

Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om de bestaande woning als burgerwoning in gebruik te nemen alsmede om de voorgestelde extra woningen te realiseren. Ook is het gebruik van het agrarische bouwvlak voor Woondoeleinden niet toegestaan.

In voornoemd bestemmingsplan is in de toelichting de ruimte voor ruimte regeling nader uitgewerkt. Deze is hieronder opgenomen:

Woonparken (ruimte voor ruimte-regeling)

Het gemeentebestuur ziet geen aanleiding om het realiseren van nieuwe woonparken in de zin van Schuddebeurs of De Schotsman te realiseren. Indien zich initiatieven aandienen, zullen die op hun merites worden getoetst. Regeling in het bestemmingsplan is niet aan de orde.

Daarnaast biedt het OPZ gemeenten onder andere ruimte om ongewenste of in onbruik geraakte bebouwing te vervangen door woningen. Ook in het Thoolse buitengebied doen zich situaties voor waarbij sloop van bebouwing en herstructurering door de bouw van woningen een ruimtelijke kwaliteitswinst kan betekenen. Ook in deze gevallen gaat het echter om zeer specifieke situaties, waarbij de oplossing maatwerk vraagt. In samenhang met de ruimte voor ruimte-regeling (OPZ par. 8.5.1) is het gemeentebestuur bereid ruimte te bieden aan het saneren van bestaande gebouwen (agrarische of niet agrarische bedrijfsgebouwen) in combinatie met vervangende woningbouw, uitgaande van de volgende richtlijnen waarachter per punt een reactie/toetsing is opgenomen over onderhavig plan in niet cursieve tekst weergegeven:

- *herbouw van woningen dient in beginsel plaats te vinden op de saneringslocatie, tenzij dat gelet op de omgevingskwaliteiten niet wenselijk is; in die gevallen is de bouw van woningen in of grenzend aan kernen mogelijk, of op andere saneringslocaties (salderen / combineren);*

bouw van de woningen gebeurt binnen een straal van 100 meter van de saneringslocatie.

- *alleen feitelijk aanwezige permanente gebouwen komen in aanmerking voor de saneringsregeling; tijdelijke of al eerder gesloopte gebouwen vallen niet onder deze regeling;*
de gebouwen die worden gesloopt betreffen permanent aanwezige gebouwen.
- *alleen niet karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag worden gesloopt;*
de bebouwing is niet karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol.
- *aangetoond moet worden dat hergebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf niet mogelijk is;*
het is niet gewenst dat dergelijke gebouwen nog worden gebruikt voor intensieve veeteelt, gelet op de bestaande omliggende woningen en vervolgens zijn ze gelet op de geringe hoogte ongeschikt voor landbouwmachines.
- *het (agrarisch) bedrijf dient te worden beëindigd; beëindiging van een agrarisch bedrijf mag niet leiden tot een nieuw agrarisch bouwvlak in de gemeente; per nieuw te bouwen woning dient minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen te worden gesloopt;*
het bedrijf wordt/is beëindigd en er wordt 3000 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt.
- *er mogen maximaal 3 nieuwe woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de (economische) noodzaak van het bouwen van meer dan één woning moet worden aangetoond met een economische onderbouwing in relatie tot de kosten voor sloop van de bestaande bebouwing en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering; afschrijvingskosten worden daarbij buiten beschouwing gelaten.*
hier wordt aan voldaan.
- *bestaande bedrijfswoning(en) mogen ook worden vervangen en dienen te worden ingepast binnen het totaalconcept;*
bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd maar wordt bestemd als burgerwoning.
- *de nieuwe bebouwing dient een kwalitatief hoogwaardig ensemble te vormen;*
nieuwe bebouwing zal voldoen aan de welstandsnota.
- *nieuwe bebouwing dient binnen het vigerende bouwvlak te worden gebouwd;*
dit is gelet op de ligging van het bouwvlak alleen mogelijk indien er een nieuwe toegangsweg wordt aangelegd. Dit is echter onwenselijk en is er derhalve voor gekozen om binnen een straal van 100 meter van het bouwvlak de woningen te situeren op het perceel naast het bouwvlak en gelegen aan de Langeweg.
- *als maximale inhoudsmaat voor de nieuwe woningen wordt uitgegaan van 750 m³;*
aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- *een hoge woonkwaliteit moet worden gewaarborgd;*
aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- *nieuwbouw mag geen extra beperkingen betekenen voor de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving, uitgaande van de bestaande situatie;*
aan deze voorwaarde wordt voldaan zie hiervoor paragraaf 5.7.
- *in combinatie met de woningbouw dient invulling te worden gegeven aan natuur- en landschapsontwikkeling.*
aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie paragraaf 3.2. onder landschappelijke inpassing.

Voorbeeld

Een bestaand agrarisch bedrijf met een bouwvlak van 1 ha wordt beëindigd. De bedrijfsgebouwen beslaan 4.000 m². Dat biedt, met inachtneming van de voormalige bedrijfswoning, de mogelijkheid dat afhankelijk van de economische onderbouwing (sloopkosten etc., geen afschrijvingskosten) op het agrarisch bouwvlak maximaal in totaal 4 woningen (3 nieuwe en 1 bestaande) toelaatbaar zullen zijn. Het gaat daarbij om relatief grote

percelen (gemiddeld 2.500 m²), waarvan een deel voor natuur- en landschapsontwikkeling wordt benut.

Initiatieven moeten goed worden onderbouwd. Gelet op het specifieke karakter van deze ontwikkeling en de kwalitatieve toetsingscriteria waarbij de afweging en toetsing in een bredere beleidscontext plaatsvindt, wordt geen regeling in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen.

Raadsbesluit 23 sept. 2010

De ruimte-voor-ruimte regeling is door de gemeenteraad bij besluit van 23 september 2010 aangescherpt. De gemeenteraad heeft besloten dat voor de bouw van de derde woning minimaal 5000 m² bedrijfsgebouw gesloopt dient te worden en voor de bouw van de vierde woning minimaal 10.000 m².

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad het beleid ten aanzien van ruimte-voor-ruimte zoals deze gold vóór 23 september 2010 voor de onderhavige locatie van toepassing verklaard. De gemeenteraad heeft hiervoor de volgende argumenten gebruikt:

- Het verzoek en het principebesluit zijn van december 2009. Het besluit van de raad dateert van 23 september 2010. In de tussenliggende periode is regelmatig met de initiatiefnemer gesproken. Hoewel de initiatiefnemer op de hoogte is van het feit dat een principebesluit om medewerking te verlenen geen garantie is voor het succesvol afronden van een bestemmingsplanprocedure, zijn er bij de initiatiefnemer in redelijkheid wel verwachtingen rond mogelijke medewerking gerezen.
- Het initiatief betreft het saneren van een intensieve veehouderij in een gebied met veel woonpercelen. Met het saneren van de intensieve veehouderij wordt een stevig milieuknelpunt opgelost en het woon- en leefklimaat van alle omliggende bestaande woningen verbeterd.
- Het terugbouwen van drie woningen is noodzakelijk om de sloop te kunnen financieren. Met de initiatiefnemer is gekeken naar een alternatieve locatie voor de nieuwe woningen. Met het verwerven van gronden in de buurt van een kern kan onvoldoende opbrengst gegenereerd worden om de bedrijfsopstallen te kunnen slopen.
- De Langeweg wordt gekenmerkt door lintbebouwing. Door het saneren van de intensieve veehouderij en het terugbouwen van drie woningen wordt de lintstructuur aan de Langeweg op logischerwijs versterkt.

3.4. Conclusie

De kernbegrippen in het Rijksbeleid zijn kwaliteit en kwaliteitsverbetering, waarbij duurzaamheid wordt nagestreefd.

Beoogd initiatief, het slopen van 3000 m² niet beeldbepalende vrijkomende agrarische bebouwing en het bouwen van drie compensatiewoningen, is een goed voorbeeld van kwaliteitsverbetering en wat ook de provincie beoogd met het principe ruimte voor ruimte opgenomen in het omgevingsplan.

Voorgenomen ontwikkeling past tevens binnen de gemeentelijke kaders gesteld in het bestemmingsplan "Buitengebied 5H". Behoud van het landelijke karakter wordt voorgestaan. Het beoogde perceel wordt landschappelijk ingepast door brede beplantingsstroken aan te brengen gedeeltelijk in combinatie met de bestaande windsingel. Tevens hebben de bewoners de mogelijkheid om de perenbomen achter hun woningen (voor een gedeelte) te laten staan, waardoor een boomweide gerealiseerd kan worden.

Tevens wordt de bestemming van de bestaande woning als agrarische bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning.

Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld initiatief passend geacht binnen het beleid en wordt middels onderhavige herziening de ontwikkeling juridisch mogelijk gemaakt.

4. Ontwikkeling en inrichting

4.1. Stedenbouwkundige aspecten

De beoogde locatie is gelegen in het buitengebied van het eiland Tholen op een afstand van circa 500 meter van het dorp Anna Jacobapolder aan de weg die de verbinding vormt tussen de kern Anna Jacobapolder en buurtschap De Sluis .

Op het perceel staan meerdere agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve varkenshouderij. De uitstraling van deze gebouwen zijn niet van dusdanige aard dat deze behouden moeten worden. Het slopen van de voornoemde gebouwen en terugplaatsen van drie nieuwe woningen afgestemd op het karakter van het landschap zal dan ook, stedenbouwkundig gezien, een duidelijke verbetering voor de omgeving inhouden.

Om reden dat de bestaande woning vrij kort op de weg staat is de nieuwe voorgevelrooilijn voor de drie woningen enkele meters naar achteren gelegd ten opzichte van de bestaande woning. Hierdoor wordt het open karakter van de Langeweg zoveel mogelijk behouden en kunnen de nieuwe woningen ruimtelijk gezien beter ingepast worden. Zie het hieronder opgenomen kaartje met daarop aangegeven de woonblokken (W) waarbinnen de nieuwe woningen gesitueerd worden. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar renvooi van de planverbeelding die bijgevoegd is.



Figuur 04: fragment verbeelding nieuw bestemmingsplan

4.2. Beeldkwaliteit

Welstand

De Welstandsnota gemeente Tholen geeft weer wat het gewenste beeldkwaliteit voor de kernen en het buitengebied moet zijn. In deze nota zijn algemene welstandscriteria en gebiedsgericht welstandbeleid voor het bouwen vastgelegd. Hierbij gaat het vooral om criteria als plaatsing/situering, massavorm, gevelopbouw, materialen en kleuren hoofdvlakken, compositie massa-onderdelen en gevelindeling/vormgeving gevelelementen. Ook nieuwe burgerwoningen in het buitengebied zullen aan deze aspecten getoetst moeten worden zodat een passend geheel gevormd kan worden met de overige agrarische bebouwing en boerenerven.

Het agrarische buitengebied is qua oppervlakte het grootste gebiedstype van de gemeente Tholen. In grote lijnen kan worden gesteld dat het gehele gebied buiten de kernen van de steden en dorpen, met

uitzondering van de natuur- en recreatiegebieden, valt onder gebiedstype G3. Op de gebiedstypekaart, die als bijlage aan deze nota is toegevoegd, is dit terug te vinden.

Voor het buitengebied wordt door de gemeente Tholen differentiatie nagestreefd. Door gebieden aan te wijzen waar het accent op de agrarische sector, natuur of recreatie ligt, wordt voorkomen dat deze functies voor elkaar belemmeringen opwerpen. In het grootste gedeelte van het Thoolse buitengebied staat de agrarische functie centraal. Hier worden aan de ontwikkelingsmogelijkheden van deze sector, voor zover het grondgebonden teeltvormen betreft, zo min mogelijk beperkingen opgelegd.

De beoogde locatie valt in het gebiedstype “agrarisch buitengebied, boerenerven”.

De gemeente Tholen is bij uitstek een agrarische gemeente. De boerenerven en de omliggende landerijen bepalen voor een groot gedeelte het aanzien van de eilanden. Door de ontwikkelingen in de agrarische sector in de afgelopen decennia is er een veranderende behoefte voor wat betreft de inrichting en het gebruik van de erven. Om de ruimtelijke kwaliteit van het agrarisch buitengebied te handhaven dient er zorgvuldig te worden gekeken naar nieuwe bouwkundige ingrepen op en rondom de boerenerven.

Voor de welstandsbeoordeling op basis van gebiedsgerichte criteria wordt, voor de nieuwe woningen, getoetst op welstandsniveau 2.

4.3. Verkeer, groen en inrichting

De bestaande woning heeft een eigen toegang naar de openbare weg. Voor de nieuwe woonpercelen zal per woning een nieuwe eigen toegang gerealiseerd worden.

Door het handhaven van de dichte windsingel en aanplant met hoog opgaande streekeigen beplanting van de groenstroken aan de zij en achterkanten van het plangebied wordt de planlocatie voldoende afgeschermd richting het open polderlandschap. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om een aanzienlijk gedeelte van de boomgaard intact te houden waardoor het mogelijk wordt om achter de woningen een soort boomweide te realiseren.

Op het bestaande en de nieuwe woonpercelen is meer dan voldoende parkeergelegenheid voor het parkeren van zowel auto's van de bewoners als bezoekers.

4.4. Conclusie

De wijziging van de bestemming intensieve veehouderij naar woondoeleinden in betreffende omgeving is mede vanwege het slopen van de detonerende bebouwing een duidelijke winst voor de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving.

5. Sectorale toetsen

5.1. Bodem

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

Tevens is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of voor het milieu.

Door Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" B.V. is een milieukundig bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

Conclusie:

Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit het rapport overgenomen:

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1 Conclusies

Op een perceel aan de Langeweg (ong.) te Sint Philipsland (kadastraal bekend: Sint Philipsland H 904) met een totale oppervlakte van 13770 m² is in november 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met een voorgenomen eigendomsoverdracht gevolgd door realisatie van een nieuw te bouwen woning. Het onderzoek is gebaseerd op de richtlijnen van de NEN 5740 waarna het volgende wordt geconcludeerd:

In de bovengrond van het zuidelijke terreingedeelte grenzend aan het voormalige traject van de stoomtrein (MM01) worden geen verhoogde concentraties aangetroffen. In de bovengrond van het gehele perceel (MM02 en MM03) worden licht verhoogde concentraties DDE (som) en DDT (som) aangetoond en in de ondergrond van het gehele perceel (MM04 en MM05) worden geen verhoogde concentraties gedetecteerd.

Het grondwater uit peilbuis P1 (boring 2) bevat een licht verhoogde concentratie molybdeen en het grondwater uit peilbuis P2 (boring 17) bevat licht verhoogde concentraties kwik en molybdeen.

5.2 Aanbevelingen

Op basis van de voorliggende resultaten worden vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht, er zijn in de huidige situatie en met betrekking tot de toekomstige activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Indien grondafvoer plaatsvindt is een partijkuring conform AP04 vereist, onderhavig onderzoeksrapport kan in dat geval door het bevoegd gezag (Gemeente/Waterschap) als niet afdoende worden beschouwd.

Opgemerkt wordt dat bij de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten een eindsituatie bodemonderzoek moet worden verricht waarbij de verdachte locaties op het perceel onderzocht worden.

5.2. Archeologie

Regelgeving:

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht er op toe te zien dat met archeologische vindplaatsen rekening wordt gehouden bij ruimtelijke ordening, milieueffectrapportage, bouwactiviteiten en andere ingrepen in een gebied.

De uitvoering van de Monumentenwet 1988 en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave geworden. De gemeente Tholen heeft eigen archeologiebeleid vastgesteld in de nota Archeologiebeleid gemeente Tholen.

In het archeologiebeleid zijn verwachtingskaarten gemaakt voor het gehele grondgebied van de gemeente. Hierin worden 4 verschillende archeologische niveaus (4 lagen: laag 1 Walcheren, laag 2 Hollandveen, laag 3 Wormer en laag 4 Pleistoceen) onderscheiden. Uit de onderzoeken is gebleken dat alleen de verwachtingskaart laag 1 Walcheren voor Tholen relevant is. De verwachtingen uit de lagen 2, 3 en 4 komen ook weer terug in laag 1. In figuur 05 is (ter plaatse van het projectlocatie) een uitsnede van de beleidskaart archeologie opgenomen.

Er zijn diepte- en oppervlaktematen bepaald voor de verplichting van archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen. De archeologische verwachtingen zijn onderverdeeld in de volgende beleidscategorieën:

- categorie 1 (archeologisch rijksmonument): hier is altijd een monumentenvergunning nodig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed die hier optreedt als bevoegde overheid. Deze terreinen vallen niet binnen het gemeentelijke beleid;
- categorie 2 (terrein van archeologische verwachtingswaarde = AMK-terreinen): vooronderzoek indien oppervlakte van de bodemverstoring meer dan 50 m² bedraagt;
- categorie 3 (stads- en dorpskernen met een archeologische verwachtingswaarde en nieuwe vindplaatsen): vooronderzoek indien oppervlakte van de bodemverstoring meer dan 50 m² bedraagt;
- categorie 4 (hoge archeologische verwachtingswaarde): vooronderzoek indien oppervlakte van de bodemverstoring meer dan 250 m² bedraagt;
- categorie 5 (gematigde archeologische verwachtingswaarde): vooronderzoek indien oppervlakte van de bodemverstoring meer dan 500 m² bedraagt;
- categorie 6 (lage archeologische verwachtingswaarde): vooronderzoek indien oppervlakte van de bodemverstoring meer dan 2.500 m² bedraagt;
- categorie 7 (waterbodem met verwachte maritiem archeologische verwachtingswaarde): altijd overleg plegen met de gemeente;
- categorie 8 (geen archeologische verwachtingswaarde): geen vooronderzoek. Dit blijft ongewijzigd.

Met uitzondering van beleidscategorie 1 geldt dat ongeacht het te verstoren oppervlak geen vooronderzoek hoeft plaats te vinden als de dieptemaat van 40 cm bij bodemverstoringen niet wordt overschreden. Het verbod geldt evenmin indien een rapport is overgelegd waaruit blijkt dat aanwezige archeologische waarden in voldoende mate kunnen worden veiliggesteld of dat deze niet onevenredig worden geschaad dan wel dat in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

LEGENDA

	Gemeentegrens
	Afzonderlijke beleidskaart van toepassing
Maatregelcategorieën	
	Categorie 1 (wettelijk beschermd monument)
	Categorie 2 (terreinen van archeologische waarde)
	Categorie 3 (gewaardeerde stads-/dorpskern)
	Categorie 4 (hoge verwachting)
	Categorie 5 (gematigde verwachting)
	Categorie 6 (lage verwachting)
	Categorie 7 (waterbodembodem)
	Categorie 8 (geen verwachting)



Figuur 05: Archeologie (bron: beleidsnota Archeologie gemeente Tholen)

Onderzoek:

In overeenstemming met het gemeentelijk archeologiebeleid bevindt het plangebied zich in een zone met een gematigde archeologische verwachting, categorie 5 op de Maatregelenkaart I, Walcheren. Volgens categorie 5 zijn verstoringen met een oppervlakte kleiner dan 500 m² vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Verstoringen die niet dieper dan 40 cm onder het maaiveld gaan zijn altijd vrijgesteld van onderzoek.

Conclusie:

De oppervlakte van de nieuwe woningen is kleiner dan 500 m² en hiervoor is dan ook geen archeologisch onderzoek vereist. In het geval dat archeologische sporen en vondsten in de uitvoeringsfase van het inrichtingsplan aan het licht komen, dienen deze onverwijld te worden gemeld bij de gemeente en de SCEZ. Voor dergelijke vondsten bestaat namelijk een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten.

5.3. Water

Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg te plegen met de besturen van de betrokken waterbeheerder (artikel 3.1.6 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Het waterkwantiteitsbeheer en waterkwaliteitsbeheer is in handen van het Waterschap Scheldestromen, de verantwoordelijkheid voor het rioolstelsel ligt bij de gemeente. De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap en er is overleg gevoerd over de wijze waarop er omgegaan wenst te worden met voornoemde aspecten. Het wateradvies is opgenomen in de bijlage.

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening zijn in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Deze kaarten zijn beschikbaar via de provinciale website. Aan deze kaart zijn voor het betreffend plangebied gelegen aan de Langeweg 62 -62c te Anna Jacobapolder de volgende gegevens te ontleen:

- Het plangebied (en de zuidelijke omgeving) is matig zettinggevoelig.
- Er zijn in het plangebied beperkte infiltratiemogelijkheden.
- Er is een zeer geringe zoetwatervoorraad (zeer geringe belvorming).

- Het gebied is aangeduid als minder geschikt voor stedelijke ontwikkeling. Dat houdt in dat dit gebied kwetsbaar is in gevallen van extreme neerslag. Voor stedelijke uitbreiding zijn in principe aanvullende maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de doelstellingen en de uitwerking hiervan op/in het project.

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Er wordt niet gebouwd in de nabijheid van een waterkering. De veiligheid is derhalve niet in het geding.
Wateroverlast (vanuit oppervlakte water)	Voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	Het verhard oppervlak zal i.v.m. de sloop van circa 3000 m ² veestallen niet toenemen maar afnemen. Gelet hierop is extra berging niet noodzakelijk. Verder wordt er gebouwd aansluitend qua (maaivelds)hoogte aan de (bestaande)bebouwing/bebouwde omgeving.
Riolering/ RWZI (incl. water op straat/ overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd tot aan de voorste erfgrens. Het vuilwater zal aangesloten worden op de drukriolering. Het hemelwater zal lozen op de verbrede wegsloot. De woningen krijgen allen een eigen aansluiting op de pompput (of via een verzamelput daarvoor).
Water-voorziening/ 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.	De watervoorziening is niet in het geding. Hergebruik van regenwater zal alleen plaats vinden dmv het toepassen van regentonnen tbv het wassen van de auto's of besproeien van de tuin.
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico water-gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er wordt gebouwd in de nabijheid van een wegsloot. Op het achterste gedeelte van het perceel worden geen bebouwingsmogelijkheden toegestaan (Tuinbestemde grond). De weggreppel aan de voorzijde zal verbreed worden en er zullen drie dammen aangelegd worden voor de toegankelijkheid van de nieuwe kavels. In de dammen zullen er duikers met een minimale diameter van 600 mm aangelegd worden.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen grondwateroverlast in het plangebied.
Oppervlakte- waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Het hemelwater wordt gescheiden aangelegd t.o.v. het vuilwater tot aan de voorste erfgrens. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoelt) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie prov. Omgevingsplan).	Verdroging is niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen. Het waterschap wil wel op termijn natuurvriendelijke oevers realiseren aan de achterzijde van de percelen in het kader

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
		van de waterschapsecologische infrastructuur (WEI). Hierbij dient bij de inrichting van de tuin rekening gehouden te worden met ruimte daarvoor.
Onderhoud (smogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Aan de achterzijde van de percelen geldt een onderhoudsstrookbreedte van 7 meter vrij van beplanting en bebouwing.
Waterschapswegen	Met betrekking tot de aanwezigheid van waterschapswegen binnen/nabij het plangebied.	De percelen zijn gelegen aan een weg die in eigendom is bij het waterschap. Ontsluiting van de percelen is geen probleem en de bebouwing wordt ruim buiten de 20 m. uit de as van de weg gerealiseerd.

Tabel 01

Waterschapsadvies:

Op 24 februari 2011 is het voorlopig advies van het waterschap ontvangen op het vooroverleg. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in deze onderbouwing. In het definitief wateradvies van 22 december 2011 is door het waterschap een opmerking opgenomen aangaande het afvoeren van het hemelwater van de woningen via de sloot. Hiervoor dient de bermsloot op de sloot aan de overzijde van de weg aangesloten te worden door middel van een duiker met een doorsnede van 600 mm. Dit wordt bij de uitvoering van het planproject gerealiseerd na verkrijging van een daarvoor aangevraagde watervergunning.

Conclusie:

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

5.4. Ecologie

Inleiding:

De Europese Unie (EU) heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Op 1 oktober 2005 is de (gewijzigde) "Natuurbeschermingswet 1998" in werking getreden. De Europese regelgeving in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn is nu geheel in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De ecologische hoofdstructuur is beschermd in het provinciale beleid.

Op dit moment wijst Nederland de Natura 2000-gebieden officieel aan. In de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze staan in de Flora- en faunawet. Hier wordt verderop nog nader op ingegaan.

De Europese Commissie draagt via subsidies bij aan belangrijke beschermingsmaatregelen van Natura 2000, het LIFE-fonds is hier een voorbeeld van. Natura 2000-gebieden worden aangewezen en beschermd op basis van zuiver ecologische argumenten. Sociale en economische factoren mogen bij de selectie en begrenzing van deze gebieden geen rol spelen.

Als een Natura 2000-gebied wordt aangewezen, gebeurt dit via een zogenaamd aanwijzingsbesluit. Zo'n aanwijzingsbesluit bestaat uit een besluit, een kaart en een toelichting.

Vergunningplicht:

In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar.

Vogelrichtlijn:

Deze EG-richtlijn inzake het behoud van de vogelstand (79/409/EEG, 2 april 1979), die meestal wordt aangeduid als "Vogelrichtlijn", is op 6 april 1981 in werking getreden. Het is een Europese richtlijn die betrekking heeft op de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de Lidstaten van de Europese Unie. Zij betreft de bescherming, het beheer en de regulering van deze soorten en stelt regels voor de exploitatie daarvan. De richtlijn is van toepassing op vogels, hun eieren, hun nesten en hun leefgebieden. De Lidstaten zijn verplicht alle nodige maatregelen te nemen om de bedoelde vogelsoorten een voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en een voldoende omvang ervan te beschermen, in stand te houden of te herstellen.

Voor de leefgebieden van de bedreigde en kwetsbare soorten vermeld in Bijlage I van de richtlijn moeten speciale beschermingsmaatregelen genomen worden opdat deze soorten daar waar zij nu voorkomen kunnen voortbestaan en zich kunnen voortplanten (art. 4.1). Deze bijlage omvat 181 vogelsoorten (1997), waarvan er in Nederland circa 60 voorkomen. Voor de bescherming van deze soorten moeten de Lidstaten Speciale Beschermingszones (SBZ's, in het engels: Special Protection Areas, afgekort SPA's) aanwijzen. Ten aanzien van de niet in Bijlage I genoemde en geregeld voorkomende trekvogels dienen soortgelijke maatregelen genomen te worden (art. 4.2). Hierbij wordt speciale aandacht besteed aan wetlands en in het bijzonder aan wetlands van internationale betekenis. De Speciale Beschermingszones gaan deel uitmaken van het "coherent ecologisch netwerk Natura 2000" zoals neergelegd in de Habitatrichtlijn. Tevens gelden de in de Habitatrichtlijn genoemde instandhoudingverplichtingen betreffende het voorkomen van verslechtering, het tegengaan van verstoring en een afwegingskader voor de uitvoering van plannen en projecten (art. 6.2.-6.4) ook voor gebieden aangewezen onder de Vogelrichtlijn.

Habitatrichtlijn:

Deze EG-Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (92/43/EEG van 21 mei 1992) is in juni 1994 in werking getreden. Deze richtlijn heeft tot doel bij te dragen tot het waarborgen van de biologische diversiteit door het in standhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna op het Europees grondgebied van de Lidstaten van de Europese Unie. De Habitatrichtlijn kan beschouwd worden als de Europese implementatie van het Verdrag van Bern, waarmee destijds de grondslag is gelegd voor de bescherming van wilde dieren en planten en hun leefgebieden in Europa.

De doelstelling van de Habitatrichtlijn is als volgt omschreven (art. 2.1): "bij te dragen tot het waarborgen van de biologische diversiteit door het instandhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna ...". Natuurlijke habitats zijn in de richtlijn gedefinieerd als "Land- of waterzones met bijzondere geografische, abiotische of biotische kenmerken, en die zowel natuurlijk als half-natuurlijk kunnen zijn". De te nemen maatregelen beogen "de natuurlijke habitats en de wilde dier- en plantensoorten van communautair belang in een gunstige staat van instandhouding te behouden of te herstellen" (art. 2.2).

Over het gehele grondgebied van de Europese Unie wordt een ecologisch netwerk van beschermde gebieden opgezet dat wordt aangeduid als "Natura 2000". Dit netwerk, dat ook de onder de Vogelrichtlijn aangewezen beschermingszones zal omvatten, moet de betrokken habitats in een gunstige staat van instandhouding behouden of in voorkomend geval herstellen. Dit betreft de habitats en soorten "van communautair belang" die zijn opgenomen in Bijlage I en II van de Richtlijn. De wijze waarop het netwerk van beschermingszones dient te worden opgezet, wordt nauwkeurig in de Habitatrichtlijn beschreven. Allereerst dienen alle landen een nationale lijst op te stellen van gebieden met de habitattypen van Bijlage I en de soorten van Bijlage II (laatste versie 97/62/EG, Pb EG L305, 8.11.97). Aan de hand van deze nationale lijsten stelt de Europese Commissie, met instemming van de Lidstaten, vervolgens voor elk van de zes biogeografische regio's (Nederland ligt in de Atlantische

regio) een lijst op van Gebieden van Communautair Belang. Nadat overeenstemming is bereikt over deze gebiedenlijsten (één voor elke biogeografische regio) zullen deze door de Europese Commissie worden vastgesteld. Vervolgens dienen de Lidstaten de Gebieden van Communautair Belang binnen zes jaar als Speciale Beschermingszone aan te wijzen. Voor de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn de Lidstaten verplicht de Europese Commissie informatie te verstrekken middels door de Commissie opgestelde Natura 2000-formulieren (97/266/EEG, Pb EG L107, 24.7.97).

Flora- en Faunawet:

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. In de Flora- en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn geïmplementeerd. Tegelijkertijd wordt met deze wet voldaan aan Europese en andere internationale verplichtingen inzake soortenbescherming, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het Verdrag van Bern.

De doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten.

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze nu beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Beschrijving projectlocatie:

Op 27 december 2010 heeft er ter plaatse een veldonderzoek plaatsgevonden. De beoogde locatie is gelegen in een landelijk gebied aan een doorgaande polderweg. De planlocatie bestaat op dit moment uit een perenboomgaard en gedeeltelijk bewerkte landbouwgrond en verschillende bouwsels waaronder de varkensstallen. Tijdens het veldonderzoek zijn er geen beschermde plantsoorten en dieren waargenomen.

Conclusie:

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen. Zowel het geploegde gebied als de boomgaard biedt haast geen broedgelegenheid aan vogels, zolang er landbouwgewassen worden verbouwd en de boomgaard goed wordt onderhouden. Wel is de windsingel geschikt voor het broeden van vogels. De opstallen zijn ongeschikte verblijven voor vleermuizen en vogels met uitzondering van boerenzwaluwen. Het nest van de laatste is niet jaarrond beschermd, er zijn geen vaste nestplaatsen vastgesteld.

Op het bewerkte stuk landbouwgrond en in de boomgaard zullen beperkte aantallen kleine zoogdieren voorkomen. Het per ongeluk doden van die soorten is toegestaan.

Zorgvuldig handelen

Het slopen van de opstallen kan buiten het broedseizoen worden uitgevoerd.

Het bouwen van de nieuwe woningen kan worden voorbereid buiten de broedtijd (15 maart - 15 juli). Als voor die tijd wordt begonnen, kan worden doorgewerkt. Er hoeft geen ontheffing te worden gevraagd van regels van de Flora- en faunawet als met het broeden van de vogels wordt rekening gehouden.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Hieronder zijn de invoergegevens en uitkomst weergegeven.

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

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

Conclusie:

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Het plan bestaat uit het vervangen van detonerende agrarische bebouwing door drie nieuwe woningen daardoor zal dit initiatief in niet betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en voldoet derhalve uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.6. Wegverkeerslawai

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitgezonderd op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De wegen in en om het plangebied vallen binnen de 60 km zone.

Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Om reden dat de planlocatie binnen betreffend gebied ligt is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Standaard Rekenmethode I (SRM I):

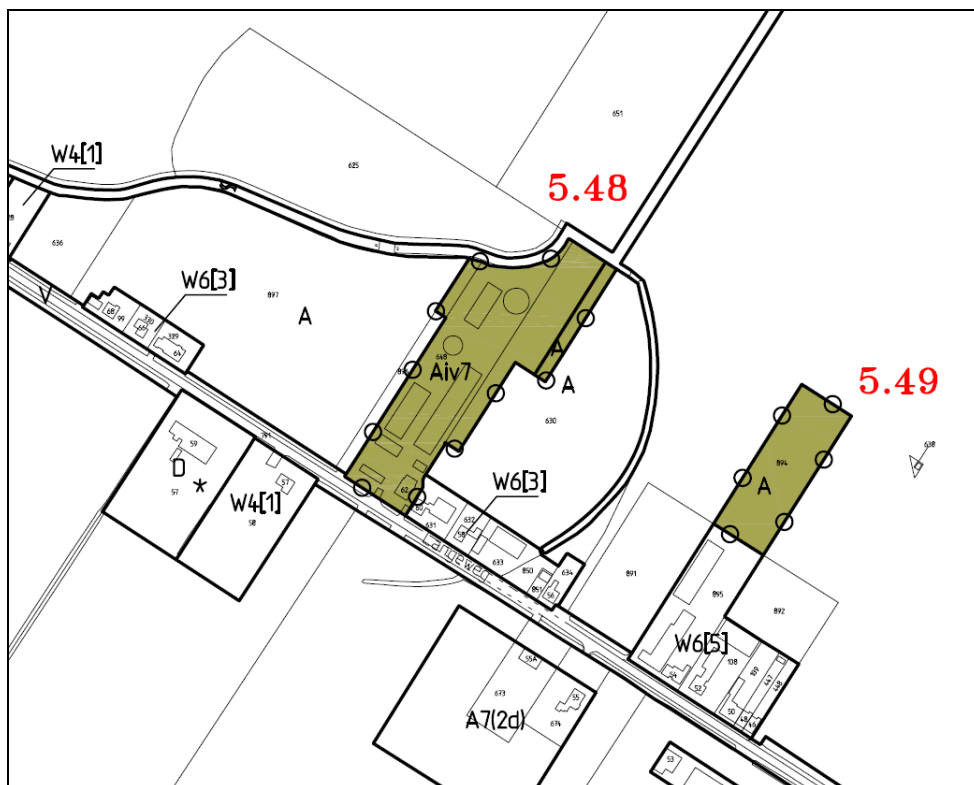
De Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren. Voor beoogd initiatief is gebruik gemaakt van betreffend programma.

Berekening volgens de SRM I leert dat de geluidsbelasting op de gevel onder de genormeerde waarde van 48 dB(A) blijft.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het aanwezige wegverkeerslawaii geen belemmering oplevert voor de realisering van beoogd initiatief.

5.7. Milieuzonering



Figuur 06: fragment bestemmingsplankaart Buitengebied, vijfde herziening

Het bestemmingsplangebied is gelegen in het buitengebied. In het omgevingsplan Zeeland is het volgende opgenomen met betrekking tot aan te houden afstanden:

Binnen het agrarisch gebied dient rekening gehouden te worden met de aan te houden afstanden tot woon- en verblijfsrecreatiegebieden. De afstemming met deze milieuhygiënische normen en kwaliteitsdoelstellingen dient op adequate wijze te worden geregeld en vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Waar het de stank van intensieve veehouderij betreft dient rekening gehouden te worden met de in de Brochure Veehouderij en

Stankhinder opgenomen afstandsnormen. In principe dient tussen agrarische bedrijven en woon- en verblijfsrecreatiegebieden een afstand van minimaal 100 meter aangehouden te worden. Een kleinere afstand (50 meter) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemmingen(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken landbouwbedrijven. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woon- en verblijfsrecreatiegebieden dient een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden.

In het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn de gronden van het plangebied bestemd tot "Agrarische doeleinden".

Er moet dus tussen beoogde woningbouwlocaties en milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteiten voldoende afstand worden aangehouden ten einde een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat te waarborgen en toekomstige knelpuntsituaties te voorkomen.

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

Fruitteeltbedrijf Langeweg 55 en 55A:

In de nabijheid van de locatie zijn agrarische bedrijven gevestigd. Het bedrijf wat binnen een cirkel van 100 meter vanaf de planlocatie is gelegen betreft het fruitteeltbedrijf aan de Langeweg 55 en 55A. Betreffend fruitteelt bedrijf valt in de categorie 2. Voor deze categorie is in de voornoemde handreiking een richtafstand van 30 meter opgenomen voor wat betreft de bedrijfsgebouwen. De afstand tussen het voornoemde agrarische bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning binnen de planlocatie, Langeweg 62, bedraagt circa 70 meter. De afstand tot de nieuwe woningbouwlocaties bedragen meer dan 100 meter. Voor nieuw te realiseren woningbouw tot fruitboomgaarden hanteert de provincie het beleid van een aan te houden afstand van 50 meter. De fruitboomgaard gelegen rondom en behorend tot voornoemd bedrijf is op een afstand gelegen van 28 meter tot de bestaande woning nr. 62 en circa 65 meter tot de voorgevel van de nieuw te bouwen woningen.

Deze boomgaard is aan de slootkant afgeschermd door een groene windhaag en heeft de functie om de spuitnevel tegen te houden, met name t.o.v. open water (de sloot).

Langeweg 59:

In het voornoemde bestemmingsplan Buitengebied 5H heeft de locatie Langeweg 59, welke tegenover de planlocatie is gelegen, een detailhandelbestemming. Ook al is het daadwerkelijk gebruik nu niet meer zodanig, er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats, is er toch getoetst aan de voornoemde handreiking waarin gesteld wordt dat er voor dergelijke bedrijven vallende binnen de categorie 1 een afstand gehanteerd moet worden van minimaal 10 meter. De werkelijke afstand van de nieuwe voorgevelrooilijn tot het bouwvlak met de bestemming detailhandel is ruim 23 meter.

Dit houdt in dat de planlocatie ruim voldoende buiten de bedrijfszonering (milieucontouren) van de nabijgelegen bedrijven is gesitueerd.

Driftblootstelling bespuitingen akkerbouw

Hierna wordt ingegaan op het onderdeel drift vanuit bespuitingen in de akkerbouw. In opdracht van de gemeente Tholen is onderzoek uitgevoerd naar de veiligheidszones en verantwoorde afstanden rondom onder andere akkerbouwpercelen als gevolg van bespuitingen met toxische stoffen en de blootstelling hiervan op omstanders en (nieuwe) woningen. De resultaten van het onderzoek zijn vooral van belang bij de beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven.

In het onderzoek is gekeken naar het effect van driftbeperkende toedieningstechnieken om overschrijding van de AEL-dermaal (opname van schadelijke stoffen in de menselijke huid). Berekeningen zijn uitgevoerd op 5, 10, 20, 30, 40 en 50 meter afstand van de perceelrand en voor een hoogte van 0-3 meter en 3-6 meter.

Indien gebruik wordt gemaakt van de minimaal vereiste driftarme spuittechniek volgens het Lozingenbesluit Open Teelt en Veehouderij (LOTV) (DRT50) dan blijkt uit het onderzoek het volgende. Als er geen sloot aanwezig is langs het landbouwperceel dan is bij neerwaartse bespuitingen van veldgewassen een afstand van minimaal 50 meter tussen bebouwing en perceelrand nodig.

Als er op de perceelgrens een windhaag aanwezig is, dan kan voor deze spuittechniek de afstand tot 40 meter worden verkleind voor omstanders (0-3 meter hoogte) maar blijft voor bebouwing minimaal 50 meter (3-6 meter hoogte).

De benodigde afstand kan verder worden verkleind of zeker worden gesteld door het gebruik van een dubbele windhaag of een constructie met een vergelijkbare filterende werking op de perceelgrens.

Als er een sloot aanwezig is langs het landbouwperceel, dan is de benodigde veiligheidszone 10 meter vanaf de perceelsgrens zowel voor omstanders (0-3 meter hoogte) als voor bebouwing (3-6 meter hoogte).

Indien in plaats van een minimaal vereiste driftarme spuittechniek een standaard spuittechniek wordt toegepast en er geen sloot langs het landbouwperceel ligt, dan bedraagt de benodigde veiligheidszone geen 50 meter maar 30 meter vanaf de perceelsgrens.

Om de effecten van het bespuiten met toxische stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken, is in dit bestemmingsplan afstand aangehouden tussen de agrarische percelen en de woonbestemming en zijn regels opgenomen die de aanleg en instandhouding van afschermend groen rondom de woonpercelen moeten waarborgen. Hiervoor is rondom de woon- en tuinbestemming een bestemming "Groen" opgenomen. In deze groenbestemming is, met uitzondering van de voorzijde, een groenstrook van 10 meter opgenomen waarin het afschermdende groen gerealiseerd dient te worden.

Binnen de 10 meter brede groenbestemming is dwingend voorgeschreven dat een dubbele windhaag gerealiseerd moet worden om een voldoende beperking van drift tot stand te brengen.

Het is ook mogelijk het woon- en leefklimaat anderszins te borgen. Hierbij kan gedacht worden aan een private overeenkomst met boete- en kettingbeding.

Conclusie:

Gelet op de lichte bedrijfsactiviteiten en de situering van de bedrijven in relatie tot het plangebied en de afschermdende beplantingsstrook zijn er geen nadelige invloeden te verwachten die belemmerend kunnen werken voor de bedrijfsvoering van de aangrenzende agrarische bedrijven en zal er geen sprake zijn van een onacceptabel hindercontour vanuit de inrichtingen en daarbij behorende gronden naar de planlocatie.

5.8. Externe Veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten een bedrijventerrein. Bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten. Het is van belang dat bij de geplande nieuwbouw van woningen rekening wordt gehouden met een bepaalde veiligheidsafstand ten aanzien van risicovolle bedrijven (zoals LPG stations, opslag gevaarlijke stoffen, koelinstallaties).

Geïnterviewd is of er in de nabijheid van de planlocatie bedrijven zijn gevestigd die vallen onder het BEVI en of er stationaire propaangastanks in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Conclusie:

In de nabijheid van de nieuwbouw zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI, ook zijn er geen stationaire propaangastanks aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het voorgestane initiatief.

5.9. Leidingen

In de nabijheid van de beoogde locatie zijn geen planologisch relevante ondergrondse leidingen gelegen.

Voordat met de bouw begonnen wordt zal er een Klic-melding gedaan worden om eventuele overige leidingen te traceren.

Conclusie:

Het aspect leidingen vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane bouw van de nieuwe woningen.

5.10. Duurzaam bouwen

Woningen moeten, op grond van het rijks- en provinciaal beleid, energiezuinig, veilig, comfortabel, toegankelijk en levensloopbestendig worden gebouwd. De gemeente Tholen streeft er naar

woonwijken en woningen te bouwen volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit keurmerk wordt afgegeven voor woningen, complexen en wijken die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen rond sociale veiligheid, leefbaarheid, inbraak- en brandpreventie.

De woningen moeten minimaal voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit waarvoor de betreffende aspecten voorschriften zijn opgenomen.

Conclusie:

Het aspect duurzaamheid van de voorgestane bouw van de nieuwe woningen wordt voldoende geborgd in het vergunningproces.

5.11. Financiële haalbaarheid

Kostenverhaal

Belangrijk onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Grondexploitatiewet, waarbij een exploitatieplan verplicht wordt gesteld indien nieuwe bouwplannen rechtstreeks mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingsplan en er voor de gemeente sprake is van verhaalbare kosten (kostensoortenlijst Besluit ruimtelijke ordening). Een exploitatieplan is niet vereist indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten van grondexploitatie met alle eigenaren in het exploitatiegebied waar bouw mogelijkheden gerealiseerd kunnen worden of bij volledig grondeigendom).

Voor de beoogde ontwikkeling is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan zijn vastgelegd.

Voor de gemeente Tholen zijn er ten aanzien van de uitvoering geen financieel-economische risico's aan verbonden. De risico's daaromtrent liggen bij de initiatiefnemer.

Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6. van het Bro is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven in de uitvoerbaarheid. Hieronder wordt mede de financiële haalbaarheid verstaan.

De kosten die samenhangen met de realisering van het project (inclusief eventuele planschadeaanvragen ten gevolge van de planologische procedure) komen geheel ten laste van de initiatiefnemer. Deze heeft financiële gegevens overlegd aan de gemeente waaruit blijkt dat hij de investeringen kan dragen. Gelet op het vertrouwelijke karakter zijn de financiële gegevens niet in deze paragraaf opgenomen.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende verzekerd is.

6. Bestemmingsregeling

6.1. Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit betekent dat de gronden in dit plan nauw omschreven bebouwing- en gebruiksmogelijkheden zijn toegekend. De keuze voor deze planvorm wordt met name ingegeven door de specifieke ligging van het gebied aan de rand van de kern.

Alle nieuwe ruimtelijke plannen moeten op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die op 1 juli 2008 zijn ingegaan, digitaal worden vervaardigd. De volledige verplichting van digitalisering en standaardisering van de bestemmingsplannen is op 1 januari 2010 ingegaan.

Het voorliggende bestemmingsplan "Langeweg 62 Anna Jacobapolder" is geheel op de nieuwe eisen toegespitst.

6.2. Toelichting op de bestemmingen

De toekomstige bestemming wordt aangemerkt als Wonen, Tuin, Groen en gedeeltelijk Agrarisch.

Voor deze bestemmingen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Buitengebied, 5H" en de recentere postzegelbestemmingsplannen in het buitengebied. Achter de woonpercelen is een brede strook grond die als tuinbestemming is aangemerkt. Het doel hiervan is om de oppervlakten van de woonpercelen binnen redelijke en gangbare maten te houden en om het mogelijk te maken die gronden ook daadwerkelijk voor tuin te kunnen gebruiken. De buitenste randen van het plangebied zijn voorzien van een groenbestemming om de landschappelijke inpassing mogelijk te maken en de verplichte dubbele windhaag te realiseren en om zo te voorkomen dat die strook als verblijfsgebied voor de bewoners gebruikt wordt. Om het doel van de landschappelijke inpassing niet teniet te laten gaan is in de regels opgenomen dat er geen gebouwen of overkappingen zijn toegestaan op die betreffende gronden.

De voorschriften zijn geënt op de nieuwe regels overeenkomstig de nieuwe Wro.

Opzet planverbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen verdient het de voorkeur zoveel mogelijk op de planverbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dan ook dat zoveel mogelijk informatie op de planverbeelding wordt aangegeven en dat de planverbeelding digitaal wordt opgebouwd.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- De ondergrond waarop de bestemmingsplanverbeelding is gebaseerd geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- Op de planverbeelding wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven waar al dan niet, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- Op het renvoi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- De volgorde van de bestemmingen in het renvoi komt overeen met de volgorde van de regels (alfabetisch);
- De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals A voor "Agrarisch", G voor "Groen", W voor "Wonen" en T voor "Tuin".

Verder geldt het volgende.

- Bebouwing mag binnen het op de planverbeelding aangeduide "bouwvlak" worden opgericht;
- Cijfers op de verbeelding zijn aanduidingen voor de maatvoering van de bebouwing. Binnen alle bouwvlakken is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte weergegeven (4/10), waarbij het eerste cijfer de goothoogte en het tweede cijfer de bouwhoogte aangeeft;

- Tenslotte kunnen er op de planverbeelding aanduidingen voorkomen in de vorm van figuren (bijvoorbeeld voorgevelrooilijn) en gebiedsaanduidingen (zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid).

Opzet regels

De planvoorschriften vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en hoofdstuk 4 de overgang- en slotregels.

1. Inleidende regels

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt omschreven op welke wijze afstanden, hoogtes, breedtes, lengtes, dieptes, inhoud en oppervlakte van bouwwerken wordt gemeten.

2. Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

De gronden achter het perceel Langeweg 60 zijn bestemd als “Agrarisch”. Deze gronden zijn in dit bestemmingsplan meegenomen om reden dat er in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 5H hierop ook een gedeelte van het agrarisch bouwvlak behorende bij nummer 62 is gelegen. Gelet op het huidige en verwachte toekomstige gebruik is een agrarische bestemming hiervoor de meest wenselijke bestemming. Binnen deze bestemming zijn er geen bouwmogelijkheden voor gebouwen of overkappingen.

Groen (artikel 4)

De gronden aan de randen van het plangebied zijn over een breedte van 10 meter bestemd als “Groen”. Deze bestemming heeft het doel om die strook grond niet als verblijfsgebied te zien maar duidelijk als een afschermende beplantingsstrook tussen de agrarische functie en de woonfunctie. De strook met de specifieke aanduiding “beplantingstrook” is bestemd voor hoog opgaande beplanting (dubbele windhaag). Door deze te koppelen met artikel 6 in combinatie met een “uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning” in artikel 4 is de handhaving van de hoog opgaande beplanting gewaarborgd.

Tuin (artikel 5)

De gronden aansluitend aan de achterzijde van het woonblok zijn bestemd als “Tuin”. Binnen deze bestemming zijn er geen bouwmogelijkheden voor gebouwen of overkappingen. Alleen zijn er mogelijkheden voor het bouwen van een tuin-of erfafscheiding of een andersoortig tuinmeubilair met een maximale hoogte van 3 meter.

Wonen (artikel 6)

Een aanzienlijk deel van het plangebied is bestemd tot “Woondoeleinden”. Binnen deze bestemming kunnen alleen vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Op de planverbeelding is aangegeven waar dit type woning is toegestaan. Binnen de bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ten aanzien van de gebouwen zijn onder meer bepalingen opgenomen ten aanzien van de situering, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de dakvoet en de totale hoogte (op de planverbeelding aangegeven).

Waarde-archeologie – 3 (artikel 7)

Voor het plangebied geldt op basis van beleidsnota Archeologie gemeente Tholen een gematigde archeologische verwachtingswaarde. Voor het gebied waar de nieuwe woningen zijn beoogd is geen archeologisch onderzoek verricht. In verband hiermee is het potentiële archeologisch erfgoed in voorliggend bestemmingsplan planologisch beschermd. Omdat het gaat om een gematigde verwachtingswaarde is een drempel (500 m²) opgenomen waarboven archeologisch onderzoek nodig is. Voorliggende ontwikkeling voorziet hier niet in. Indien het bebouwingsoppervlak groter is dan de drempelwaarde dan dient hiervoor archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen van toepassing zijn, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregeling of de regel welke wettelijke regeling er van toepassing is, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden.

4. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk geeft een overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

7. Resultaten inspraak en overleg

In artikel 3.1.6. van het Bro is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

De verplichting om tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn is vastgelegd in artikel 3.1.1 van het Bro.

In de gemeentelijke inspraakverordening is bepaald dat voor het bestemmingsplan een inspraakprocedure wordt gevolgd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn inwoners van de gemeente en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun reacties kenbaar te maken. Tevens is er een inspraakavond gehouden.

7.1 Inspraakprocedure

Het voorontwerp bestemmingsplan Langeweg 62 Anna Jacobapolder heeft op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Tholen vanaf 18 november 2011 tot en met 30 december 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben vier personen van de gelegenheid gebruik gemaakt om schriftelijk te reageren op het plan. Tevens is op 14 juni 2012 een inspraakavond gehouden over het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Langeweg 62, Anna Jacobapolder'.

Inspraakreacties Langeweg 62 Anna Jacobapolder

- Fam H. Vink, Langeweg 57, 4675 RK Anna Jacobapolder
 1. Indiener is van mening dat zijn vrijheid verdwijnt door de bouw van woningen. Ziet liever een boomgaard met een groensingel dan drie woningen.
 2. Gevreesd wordt voor een ontwikkeling met een negatieve invloed op de omgeving zoals van de initiatiefnemer ook op een andere locatie het geval is. Dit heeft gevolgen voor de waarde van de woning van inspreker.
 3. Gevreesd wordt voor een vermindering van de waarde van de woning.

Reactie

1. In Nederland is het niet mogelijk om een blijvend vrij uitzicht te garanderen. In de verkavelingsopzet van de nieuwe woningen is met dit aspect zoveel als mogelijk rekening gehouden, door de bouwgrens van de woningen maximaal naar achteren te leggen. Voorkomen moet worden dat door het nog verder naar achteren leggen van de bouwgrens een 'tweedelijsbebouwing' wordt gecreëerd.
2. De plannen voor de bedoelde locatie zijn in ontwikkeling. De bestaande opstallen zijn gesloopt. Dit kan een rommelige aanblik geven welke met het gereedkomen van de nieuwe woningen zal verdwijnen. Het (tijdelijke) uiterlijk van de locatie valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.
3. Een waardevermindering van een woning is een aspect dat buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan er een verzoek om planschade ingediend worden. Hiervoor geldt een afzonderlijke procedure.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Mevrouw V. Scherpenisse-Bekker, Langeweg 64, 4675 RM Anna Jacobapolder
 1. Het betreft een agrarisch gebied buiten het dorp, waar niet gebouwd mag worden. Dit is bij aankoop van de woning in 1979 uitdrukkelijk vermeld.
 2. Indiener is van mening dat zij na 33 jaar haar vrijheid en privacy kwijtraakt en is bang voor conflicten door aanpassingsproblemen van nieuwe bewoners.

Reactie

1. Onduidelijk is wie deze garantie heeft gegeven. De gemeente kan, zeker over een periode van meer dan 30 jaar, niet garanderen dat er geen nieuwe ontwikkelingen zullen komen. Nieuwe inzichten en veranderend beleid kunnen aanleiding zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Daar is de 'Ruimte voor ruimteregeling' een voorbeeld van.
2. Niet geheel voorkomen kan worden dat de privacybeleving vermindert. Tussen de woning van de indiener en de voorziene nieuwe woning is een 15 meter brede tuinstrook opgenomen waarop niet gebouwd mag worden. Aan de noordzijde van het plangebied is een beplantingsstrook opgenomen voor opgaande beplanting. Om tegemoet te komen aan deze reactie zal deze beplantingsstrook doorgetrokken worden. Er zal maximaal één nieuwe woning direct grenzen aan de woning van de indiener. Het uitblijven van conflicten kan niet gegarandeerd worden maar valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

• Mevrouw C. Bakx, Langeweg 68, 4675 RM Anna Jacobapolder

1. Geschreven is dat er één hoogwaardige compensatiewoning gebouwd mag worden en er worden er drie gebouwd. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan.
2. Het totale bouwvolume in het buitengebied zou moeten afnemen, niet toenemen.
3. Geschreven wordt dat het bestaande landschap, met uitzondering van de windsingel, niet verstoord mag worden. Door het nieuwe plan wordt het landschap verstoord voor de overige bewoners aan de Langeweg. Niet alleen het aanzicht, maar ook de natuur en de rust waarvoor de bewoners hier wonen.
4. Volgens de indiener komen de plannen van de initiatiefnemer niet overeen met de voorbeelden van woningen die in de toelichting worden gegeven.
5. De bedrijfsgebouwen die gesloopt worden bedragen samen 3000 m² waarvoor de eigenaar 3 woningen wil bouwen. Dit is onacceptabel.
6. Indiener is het niet eens met de stelling dat de plannen een stedenbouwkundige verbetering van de omgeving zijn. Het buitengebied wordt gekenmerkt door rust, ruimte, natuur en vrijheid. Het is geen dorpskern of stadscentrum.
7. De indiener vraagt om te onderzoeken of de bouw van de woningen een negatief effect heeft op het watersysteem.
8. Volgens de indiener wordt geen rekening gehouden met het Natura-2000 gebied waar de locatie middenin ligt.
9. Er wordt geen rekening gehouden met de Flora- en faunawet.
10. Volgens indiener is het veldonderzoek naar beschermde planten en dieren op de locatie onjuist. Er zitten herten, hazen, fazanten en egels.
11. De boomgaard moet zijn agrarische bestemming behouden.
12. De indiener is het niet eens met de stelling dat de plannen horen bij de lintbebouwing. Het is volgens indiener onjuist dat 2 woningen afbreuk zouden doen aan de ruimtelijke eenheid. Zij vraagt om dit nader te onderzoeken.
13. Indiener vraagt om te onderzoeken naar een vervangende locatie omdat het plan de landschappelijke- en natuurwaarden aantast.

Reactie

1. In het Omgevingsplan Zeeland wordt inderdaad gesproken over de bouw van een kwalitatief hoogwaardige compensatiewoning in ruil voor de sloop van niet beeldbepalende vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied. In het Omgevingsplan wordt daarbij aangegeven dat het in beginsel gaat over één hoogwaardige compensatiewoning. In de provinciale ruimtelijke verordening staat dat er maximaal drie compensatiewoningen gebouwd mogen worden. Hierbij dient minimaal 850 m² schuur per woning gesloopt te worden. In het bestemmingsplan Buitengebied, 5^e herziening wordt in de toelichting aangegeven dat er per nieuw te bouwen woning 1000 m² bedrijfsgebouwen gesloopt dient te worden. Omdat er 3000 m² gebouwen gesloopt wordt, is het terugbouwen van 3 woningen niet in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening of het bestemmingsplan.
2. Het is niet juist dat het bouwvolume niet zal afnemen. De nieuw te bouwen woningen mogen een maximale inhoud hebben van 750 m³, in totaal wordt er dus maximaal 2.250 m³ teruggebouwd.

De te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van 3.000 m² wat betekent dat de inhoud minimaal 7.500 m³ zal bedragen. Dit is significant meer dan de grootte van de nieuwe woningen.

3. Niet ontkend wordt dat het landschap zal veranderen door de bouw van de nieuwe woningen. Daar staat tegenover dat, in ruil voor de te bouwen woningen, de activiteiten van de intensieve varkenshouderij zullen worden gestaakt en 3000 m² (verouderde) bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Dit zal een positief effect hebben op de natuurlijke potenties van het gebied en op de rust in de directe omgeving van het plangebied.
4. Het voorontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om vier woningen te realiseren. Hiertoe zijn op de verbeelding 2 vlakken weergegeven. Op het oostelijke vlak mag één woning gerealiseerd worden ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning en op het andere vlak mogen drie woningen gerealiseerd worden. Op welke manier deze woningen vormgegeven worden is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. De voorbeelden in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan geven aan dat er in Anna Jacobapolder/ St. Philipsland behoefte is aan het realiseren van onder andere eengezinswoningen voor jonge gezinnen en starters evenals eengezinswoningen in het middeldure en dure segment.
5. De ruimte-voor-ruimteregeling zoals deze gold op het moment van indiening van het verzoek om planologische medewerking aan deze ontwikkeling en het moment dat het college besloot om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief gaat uit van de bouw van één compensatiewoning voor elke 1000 m² te slopen bedrijfsgebouwen. Omdat er 3000 m² bedrijfsgebouwen gesloopt wordt, mogen er, in overeenstemming met deze regeling, 3 nieuwe woningen gerealiseerd worden.
6. Niet ontkend wordt dat het landschap zal veranderen door de bouw van de nieuwe woningen. Daar staat tegenover dat, in ruil voor de te bouwen woningen, de activiteiten van de intensieve varkenshouderij zullen worden gestaakt en 3000 m² (verouderde) bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Dit zal een positief effect hebben op de natuurlijke potenties van het gebied en op de rust in de directe omgeving van het plangebied.
7. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is in hoofdstuk 5.3 de watertoets opgenomen. In de watertoets worden alle effecten van de ontwikkeling op het watersysteem onderzocht. Controle op het watersysteem en op de watertoets is in handen van waterschap Scheldestromen. Op 24 februari 2011 is het voorlopig wateradvies van het waterschap ontvangen. De opmerkingen zijn in de toelichting verwerkt. Het definitieve water(schaps)advies is op 27 december 2011 ontvangen. Wanneer er onder de weg een duiker wordt aangelegd is het waterschap akkoord met de waterparagraaf. De initiatiefnemer zal deze duiker moeten aanleggen. De effecten van het plan op het watersysteem zijn daarmee voldoende onderzocht.
8. De locatie is niet gelegen in een Natura 2000 gebied, zodat de inspraakreactie op dat punt van onjuiste gegevens uitgaat. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied - De Oosterschelde - bedraagt minimaal 600 meter. Door de grote afstand van het plangebied tot het Natura 2000 gebied zullen de ontwikkelingen niet van invloed zijn op het Natura 2000 gebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
9. In hoofdstuk 5.4 wordt ingegaan op de ecologische aspecten inclusief de Flora- en Faunawet. Zoals in de toelichting wordt aangegeven zullen bij de uitvoering van de werkzaamheden de bepalingen uit de Flora en Faunawet in acht worden genomen.
10. Op 27 december 2010 heeft er ter plaatse een veldonderzoek plaatsgevonden. Zoals in de toelichting in par. 5.4 is aangegeven zijn er geen beschermde plant- en diersoorten waargenomen. De door indiener genoemde soorten (herten (aangenomen wordt dat hier reeën bedoeld wordt), hazen, fazanten, egels) zijn soorten welke voorkomen in tabel 1 van de Flora- en faunawet. In deze tabel staan algemene soorten waarvoor een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet geldt. Omdat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van te beschermen natuurwaarden is voor het uitvoeren van de beoogde werkzaamheden geen ontheffing in het kader van de Flora en faunawet nodig.
11. Dat is niet de opzet van het huidige plan. Overigens grenst de boomgaard niet direct aan de kavel van indiener en heeft zij daarop ook geen direct zicht.
12. Karakteristiek kenmerk van lintbebouwing is de grote variatie in kavelgrootte van de percelen. De oppervlakte van de kavels behorend bij de bestaande woningen aan de noordzijde van de Langeweg hebben gemiddeld genomen een gelijke oppervlakte aan grond vergeleken met de 3 nieuwe kavels. De gehele Langeweg vertoont een beeld van regelmatige bebouwing, die soms in kleine concentraties is geclusterd. De projectlocatie koppelt een dergelijke clustering van twee groepjes aan elkaar zodat er één duidelijker lint ontstaat. Duidelijk mag zijn dat het hier een compensatie betreft voor de bedrijfsstaking en sloop van gebouwen wat de nodige kosten met zich meebrengt. Hier mag ook in redelijkheid een opbrengst tegenover staan zoals op de

voorgestelde wijze in de vorm van realisatie van 3 woningen in plaats van bijvoorbeeld 1 of 2 woningen.

13. In het bestemmingsplan Buitengebied, 5^e herziening, is aangegeven dat herbouw van de woningen in beginsel dient plaats te vinden op de saneringslocatie, tenzij dat gelet op de omgevingskwaliteiten niet gewenst is. De nieuwe woningen worden gerealiseerd direct naast de saneringslocatie. De plaats van de woningen sluit aan bij de karakteristieke lintbebouwing aan de Langeweg. Herbouw op de saneringslocatie is in ruimtelijk opzicht ongewenst omdat er dan een tweedelijnsbebouwing zou ontstaan met de noodzaak tot aanleg van een nieuw doodlopend straatje. Gezien het karakter van de Langeweg past dit niet in het ruimtelijke beeld. Daarnaast geldt dat de projectlocatie, noch op basis van gemeentelijk beleid dan wel op basis van provinciaal of rijksbeleid het predicaat landschappelijke- of natuurwaarde heeft gekregen.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens de heer F.T.M. Krijnse Locker, Langeweg 59, 4675 RK Anna Jacobapolder
1. Op de gemeentelijke website wordt verwezen naar de 'ruimte voor ruimte regeling' die de gemeenteraad op 23 september 2010 heeft vastgesteld. Aangegeven is dat het verzoek om medewerking als hier aan de orde, van deze regeling afwijkt, en dat het verzoek/plan aan de ruimte voor ruimte regeling getoetst is, zoals die gold voor 23 september 2010. Omdat blijkbaar getoetst is aan de regeling van 23 september 2010, is deze, en niet de voorgaande regeling het relevante toetsingskader.
 2. De argumenten om te toetsen aan de ruimte voor ruimte regeling zoals die gold tot 23 september 2010, kunnen er niet toe leiden dat het verzoek niet ook getoetst zou moeten worden aan de na 23 september 2010 geldende regeling, ondanks de omstandigheid dat het college al op 8 november 2009 aan de initiatiefnemer een principemedewerking heeft toegezegd.
 3. De argumenten om medewerking te verlenen zijn van onvoldoende gewicht om aan afwijking van het geldend beleid te rechtvaardigen. Daarmee handelt het gemeentebestuur in strijd met artikel 4:84 Awb
 4. Indiener wenst een kopie van de huidige ruimte-voor-ruimteregeling evenals van de brief van 8 november 2009 waarin het college aangeeft in principe besloten te hebben medewerking te willen verlenen aan het verzoek.
 5. Los van de vraag of afgeweken kan worden van de geldende regeling ten faveure van de voordien geldende regeling (ruimte voor ruimte regeling), is de conclusie dat het plan ook niet in de tot 23 september 2010 geldende ruimte voor ruimteregeling past.
 6. Betwist wordt of er voldoende zekerheid geboden wordt of voldaan wordt aan de eis om een kwalitatief hoogstaand ensemble te realiseren, alleen gebaseerd op het toetskader opgenomen in de welstandsnota. Welstandseisen zijn gelet op artikel 2.10, sub d Wabo aan te merken als minimumeisen, en niet synoniem met een "kwalitatief hoogwaardige invulling". De ruimte voor ruimteregeling legt hier de lat hoger dan de Welstandsnota. De toetsingscriteria voor de beide elementen (afwegen medewerking, en beslissen over concrete aanvraag om vergunning voor de bouw) worden ten onrechte op een hoop gegooid.
 7. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in het onderdeel 'milieuzonering' aandacht besteed aan het perceel van cliënt. Gevreesd wordt voor het beperken van de gebruiksmogelijkheden volgens het bestemmingsplan van het perceel en bebouwing van cliënt, indien 4 burgerwoningen worden toegevoegd in de omgeving. In ieder geval is de conclusie in de ruimtelijke onderbouwing voorbarig dat er geen belemmeringen verbonden zijn aan het uitvoeren van het plan van initiatiefnemer voor derden, nu in het onderzoek niet gekeken is naar de maximale planologische mogelijkheden, maar alleen naar het feitelijke gebruik.
 8. In de onderbouwing wordt voorbijgegaan aan het feit dat cliënt nu vaak 2 houtkachels gebruikt, zonder enig probleem voor de omgeving. Gevreesd wordt dat uitvoeren van het plan van initiatiefnemer hierin verandering zal brengen.
 9. Gevreesd wordt dat intensivering van het gebruik van de projectlocatie (van 1 bedrijfspceel naar 4 wooneenheden) nadelige effecten zal hebben voor het woon- en leefklimaat van cliënt en zijn gezin. Genoemd worden, privacy, uitzicht en lichtinval die nadelig worden beïnvloed en daarmee de situeringswaarde van de woning van cliënt negatief zullen beïnvloeden. Deze elementen behoren afgewogen te worden bij de besluitvorming over het project, ondanks het bestaan van een planschaderegeling

Reactie

1. De vraag welk recht toepasselijk is, wordt bepaald door het moment waarop het verzoek om medewerking aan een ruimtelijke ingreep is ingediend. Na een eerste mondelinge verzoek heeft aanvrager op 8 november 2009 een verzoek ingediend om voor het saneren van zijn bedrijfsopstallen medewerking te krijgen tot het herinvullen daarvan met 3 woningen. Op dit verzoek heeft het college van burgemeester en wethouders op 11 december 2009 een positieve reactie gegeven. Deze data zijn beide ruimschoots gelegen voor de datum van het vaststellen van het nieuwe beleid in het kader van de 'ruimte voor ruimte regeling'. Op grond daarvan is op het verzoek en de ruimtelijke afhandeling daarvan het recht toepasselijk zoals dat gold tot 23 september 2010. Deze stelling is op 13 december 2012 aan de gemeenteraad voorlegd. De gemeenteraad heeft bij besluit van 13 december 2012 het beleid zoals dat gold voor 23 september 2010 van toepassing verklaard. In de toelichting zijn de argumenten voor dit besluit opgenomen.
2. Het gemeentebestuur houdt het voor onjuist om het verzoek en de daaruit voortkomende ruimtelijke maatregel vervolgens ook nog een keer te toetsen aan naderhand vastgesteld beleid. Dat zou bij verzoeker tot rechtsonzekerheid leiden.
3. Het college van burgemeester en wethouders verwerpt de stelling dat in strijd wordt gehandeld met artikel 4:84 Awb. Immers op het moment dat het besluit om medewerking werd genomen, gold als toepasselijk recht het ruimte-voor-ruimte beleid van vóór 23 september 2010. Dat de argumenten om de ruimtelijke maatregel niet te toetsen aan het beleid, zoals dat geldt na 23 september 2010, door de indiener van de inspraakreactie van onvoldoende gewicht wordt beoordeeld is een mening van de indiener van de zienswijze, die voorbij gaat aan het argument van de rechtszekerheid.
4. Het verzoek wordt ingewilligd, al moet daarbij aangetekend worden dat in plaats van de gevraagde brief van het college van burgemeester en wethouders van 8 november 2009, een datum van 11 december 2009 moet worden gelezen. De datum van 8 november 2009 wordt weliswaar onder 3.3. van de toelichting genoemd, maar die datum berust op een misverstand. Dat is namelijk de datum waarop het verzoek om medewerking is ingediend. Dit zal in de toelichting aangepast worden.
5. Namens inspreker wordt de mening geventileerd dat het plan niet zou passen binnen de ruimte voor ruimte regeling, zoals die gold tot 23 september 2010. Verzuimd is aan te geven op grond waarvan het verzoek en de uitwerking daarvan niet binnen die regeling zou passen. De mening wordt niet gedeeld.
6. In het kader van de ruimte voor ruimte regeling is de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang. Het bestemmingsplan regelt de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota en daarin verwoorde criteria geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. In die zin zijn welstandsbepalingen ook niet te beschouwen als minimumnormen, zoals inspreker verwoordt. Artikel 2.10 onder d van de Wabo geeft niet meer en niet minder aan dan dat er een weigeringsgrond voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor de bouw is, wanneer het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.
7. Onjuist is de stelling dat er niet getoetst zou zijn aan de optie dat aan de Langeweg 59 daadwerkelijk een detailhandelsbedrijf gevestigd zou zijn. Hieronder is de tekst overgenomen uit Hst 5.7 'Milieuzonering' het voorontwerp die voor zich spreekt: *"Langeweg 59: In het voornoemde bestemmingsplan Buitengebied 5H heeft de locatie Langeweg 59, welke tegenover de planlocatie is gelegen, een detailhandelbestemming. Ook al is het daadwerkelijk gebruik nu niet meer zodanig, er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats, is er toch getoetst aan de voornoemde handreiking (Bedrijven en milieuzonering) waarin gesteld wordt dat er voor dergelijke bedrijven vallende binnen de categorie 1 een afstand gehanteerd moet worden van minimaal 10 meter. De werkelijke afstand van de nieuwe voorgevelrooilijn tot het bouwvlak met de bestemming detailhandel is ruim 23 meter. Dit houdt in dat de planlocatie ruim voldoende buiten de bedrijfszonering (milieucontouren) van de nabijgelegen bedrijven is gesitueerd"*.
8. De houtkachel zal moeten voldoen aan de gebruikseisen die hieraan gesteld worden. Dit is niet afhankelijk van de locatie waar de houtkachel(s) gebruikt worden. Overigens is de afstand zodanig groot dat bij het gebruik van de houtkachel geen hinder wordt verwacht indien gestookt wordt conform de voorschriften die hiervoor gelden.

9. Uit de milieuvergunning voor het bedrijf aan de Langeweg 62 blijkt met de volgende verkeersbewegingen rekening gehouden te zijn: 7 personenauto's, 3 bestelbussen en 6 vrachtwagens per week. Door bedrijfsbeëindiging zal er vooral een aanmerkelijke vermindering optreden wat betreft de bestelbussen en vrachtwagens. Een vrachtwagenbeweging weegt in de milieuwetgeving aanmerkelijk zwaarder mee dan een personenautobeweging. Er kan gesteld worden dat de milieuhinder van een vrachtauto vergelijkbaar is met die van vier personenauto's. En 1 bestelbus geeft een vergelijkbare milieuhinder als 3 personenauto's. Dit houdt in dat in de nieuwe situatie, waarbij geen rekening meer gehouden hoeft te worden met vrachtverkeer, er een vergelijkbare milieuoverlast van personenauto's zou ontstaan bij 40 personenautobewegingen per week. Voor een woning geldt als uitgangspunt 2,5 verkeersbewegingen per dag, waarmee voor drie nieuwe woningen in totaal 53 verkeersbewegingen per week zouden ontstaan. Gelet hierop kan niet gesproken worden van verveelvoudiging van het ruimtegebruik, maar is sprake van een min of meer vergelijkbare situatie. Bijkomend voordeel is dat door het verdwijnen van de intensieve veehouderij ook de zogenaamde stankcirkel/geurcontouren verdwijnen wat een aanmerkelijke verbetering van de woon- en leefomstandigheden van het omliggende gebied inhoudt.

Conclusie

De punten 1 en 4 van deze inspraakreactie leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 Inspraakavond

Naar aanleiding van de inspraakavond d.d. 14 juni 2012 is de beplantingsstrook aan de noordzijde van het plangebied doorgetrokken langs het perceel van Langeweg 64.

7.3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de provincie Zeeland en aan het waterschap Scheldestromen. De provincie had geen opmerkingen op het plan. Het water(schaps)advies is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Dit advies gaf geen aanleiding om het plan aan te passen.

Bijlagen

- **Bodemonderzoeksrapport**
- **Wateradvies**
- **Akoestisch onderzoek**

BIJLAGE

Bodemonderzoeksrapport

BIJLAGE

Wateradvies

BIJLAGE

Akoestisch onderzoek