

Scherpenisse - Platteweg 28 en Lageweg 1

Tholen

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0716.PlattewgLagewgSCH-ON01

projectnummer:

44002923.20200897

opdrachtleider:

planstatus

datum:

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Planbeschrijving	7
1.1	Aanleiding en doel wijzigingsplan	7
1.2	Ligging plangebied en beschrijving huidige situatie	7
1.3	Beoogde situatie	11
1.4	Leeswijzer	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsplan en wijzigingsvoorwaarden	15
2.1	Inleiding	15
2.2	Lageweg 1	15
2.3	Platteweg 28	18
Hoofdstuk 3	Toetsing aan beleid	23
3.1	Toetsing aan beleid	23
3.2	Conclusie	27
Hoofdstuk 4	Toetsing aan omgevingsaspecten	29
4.1	Toetsing aan omgevingsaspecten	29
4.2	Conclusie	42
Hoofdstuk 5	Toelichting op de juridische regeling	43
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
6.2	Zienswijzen	45
Bijlagen toelichting		47
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek Platteweg 28	
Scherpenisse		49
Bijlage 2	Watertoets - Platteweg 28 en Lageweg 1 Scherpenisse	51
Bijlage 3	Stikstofonderzoek Platteweg 28 en Lageweg 1	
Scherpenisse		53
Regels		55
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	57
Artikel 1	Bestaande regels van toepassing	57

Artikel 2	Begrippen	58
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	59
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Openheid	59
Artikel 4	Wonen	60
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 2	61
Hoofdstuk 3	Algemene overgangs- en slotregels	63
Artikel 6	Anti-dubbeltelregeling	63
Artikel 7	Overige regels	64
Artikel 8	Overgangsrecht	65
Artikel 9	Slotregel	66

Toelichting

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan

De initiatiefnemer is voornemens twee locaties te ontwikkelen, te weten de Lageweg 1 en de Platteweg 28 in het buitengebied in Scherpenisse. Op de locatie Lageweg 1 ligt het voornemen om nieuwe bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning te realiseren. Voor de realisatie van de nieuwe bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning is het noodzakelijk om het bouwvlak te vergroten. Op de locatie Platteweg 28 worden de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en een schuur gesloopt. De huidige woning op deze locatie is men voornemens als 'burgerwoning' te blijven gebruiken. Hiervoor is het wenselijk om de bestemming voor het perceel kadastraal bekend onder nummer F1193 te wijzigen in 'Wonen'. Om beide ontwikkelingen te realiseren is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied en beschrijving huidige situatie

De planlocaties zijn gelegen in het buitengebied van Scherpenisse. De planlocaties liggen dicht bij elkaar, ten zuiden van de kern Scherpenisse. De eerste locatie betreft de Platteweg 28 en de tweede locatie betreft de Lageweg 1. In figuur 1.1 zijn beide planlocaties weergegeven.



Figuur 1.1 - Planlocaties aan de Lageweg 1 en Platteweg 28 (Luchtfoto, 2020)

Platteweg 28

Het perceel aan de Platteweg 28 betreft de voormalige bedrijfslocatie van Maatschap de Jong. Hier bevindt zich een bedrijfswoning met aansluitend een langgerekte schuur, een (te slopen) oude stal en een openfront schuur. Deze locatie is rondom bebouwd door andere agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen. Hierdoor is verdere uitbreiding van het agrarisch bedrijf hier niet mogelijk. In figuur 1.2 t/m 1.5 zijn het voor-, zij- en achteraanzicht van de locatie weergegeven.



Figuur 1.2 - Vooraanzicht locatie Platteweg 28



Figuur 1.3 - Zijaanzicht locatie Platteweg vanaf de Bobbeweelweg (Google street view, 2020)



Figuur 1.4 - Zijaanzicht locatie Platteweg vanaf de Bobbeweelweg (Google street view, 2020)



Figuur 1.5 - Achteraanzicht locatie Platteweg 28 vanaf Bobbeweelweg (Google street view, 2020)

De locatie aan de Platteweg betreft de kadastrale percelen F1193 en F1194, beide percelen zijn weergegeven in figuur 1.6.



Figuur 1.6 - Kadastrale percelen Platteweg 28 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Lageweg 1

Het perceel aan de Lageweg 1 betreft de nieuwe bedrijfslocatie voor de Maatschap de Jong. Op deze locatie is een bouwvlak van 9.850m² aanwezig. Hier is de afgelopen jaren verschillende nieuwe agrarische bebouwing gerealiseerd. Het betreffen twee agrarische schuren van respectievelijk 2.500m² en 1.800m². Hierbij is ook het terrein reeds van verharding voorzien. De gronden ten oosten en ten zuiden van de bebouwing worden momenteel, door de eigenaar van Lageweg 1, als akkerbouwgrond in gebruik genomen. Ten westen van de bebouwing wordt de grond gebruikt voor opslag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

De locatie aan de Lageweg betreft het kadastrale perceel F1270 en een gedeelte van kadastraal perceel F1271. In figuur 1.7 zijn de kadastrale percelen en de begrenzing van deze locatie weergegeven.



Figuur 1.7 - Kadastrale percelen Lageweg 1 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Beoogde situatie

Platteweg

Het planvoornemen voor de Platteweg 28 betreft het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als een burgerwoning. De huidige langgerekte schuur die tegen de woning is aangebouwd blijft behouden en is ten dienste van deze woning. Hiervoor dient de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' gewijzigd te worden in de bestemming 'Wonen'. De bestemmingswijziging wordt gedaan voor kadastraal perceel F1193. Verder is men bereid de grote dichte schuur (oude stal), op kadastraal perceel F1194 te slopen, zodat voldaan kan worden aan de wijzigingsvoorwaarden. De openfront schuur op dit perceel blijft vooralsnog behouden, deze is noodzakelijk voor de stalling van tractoren en landbouwmachines. Daarnaast dient de schuur voor stalling van andere bedrijfsbenodigdheden en opslag ten behoeve van de akkerbouw. Het kadastraal perceel F1194 behoudt dan ook de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid', maar hiervan wordt het bouwvlak verwijderd, zodat de open front schuur onder het overgangsrecht komt te vallen en hier geen nieuwe bebouwing gerealiseerd kan worden.



Figuur 1.8 - Beoogde bestemmingen Platteweg

Lageweg

Het planvoornemen voor de Lageweg 1 betreft het vergroten van het bouwvlak voor de bouw van een nieuwe schuur en een bedrijfswoning. De beoogde schuur wordt gerealiseerd aan de westzijde van de huidige schuren en heeft een geplande omvang van 1.800m^2 , vergelijkbaar met de huidige, meest oostelijke schuur. Bovendien komen de huidige sleufsilos aan de westzijde daarmee volledig binnen het bouwvlak te liggen.

De bedrijfswoning is beoogd aan de oostzijde van de huidige schuren. In het huidige bouwvlak is slechts beperkt ruimte opgenomen voor de realisatie van een bedrijfswoning. Daarnaast ligt deze beperkte ruimte dicht op de openbare weg. Met de vergroting van het bouwvlak aan deze zijde en het creëren van iets meer afstand tot de openbare weg ontstaat meer ruimte voor het beter positioneren van de bedrijfswoning. De uitbreiding aan de westzijde bedraagt 4.500m^2 . De uitbreiding aan de oostzijde bedraagt 650m^2 . Het bouwvlak in de toekomstige situatie krijgt daarmee een omvang van 1,5 ha. In figuur 1.9 is de beoogde bouwvlakvergroting weergegeven.



Figuur 1.8 - Beoogde schuur (rood omlijnd) en beoogde bouwvlakvergroting (rode stippellijn)

Het ontwerp van de schuur en de bedrijfswoning wordt later uitgewerkt. Gedacht wordt om de schuur op het perceel een uitstraling te geven vergelijkbaar met de reeds aanwezige bebouwing, waarbij de wanden groene (gepotdekselde) damwandprofielen krijgen en een antraciet dakbedekking, waar eventueel zonnepanelen op komen te liggen.

De gronden rondom de nieuwe schuur en de bedrijfswoning aan de Lageweg 1 blijven in gebruik als akkerbouwgrond. Hemelwater op de nieuwe bebouwing wordt in de toekomstige situatie opgevangen en gebruikt ten behoeve van het beregenen van de aanwezige beplanting/ gewassen. Hemelwater op de overige verharding wordt ook opgevangen ten behoeve van hergebruik of zal over het oppervlak afvloeien naar omliggende akkers of groenstroken. De beoogde nieuwe schuren worden aangekleed met groen ten behoeve van een landschappelijke uitstraling. Op dit moment is het nog niet zeker wanneer de schuur en bedrijfswoning gerealiseerd gaan worden en of deze in de toekomst ook daadwerkelijk op de voorziene locatie gebouwd gaan worden. Het is dan ook nog niet mogelijk de locatie alvast landschappelijke in te passen en de waterberging te realiseren. Met de realisatie van de landschappelijke inpassing dient rekening gehouden te worden met het gebruik van gebiedseigen soorten beplanting ten behoeve van de biodiversiteit. Daarnaast mag de landschappelijke inpassing niet leiden tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden.

Na afronding van de ruimtelijke procedure voor dit wijzigingsplan is het mogelijk een aanvraag in te dienen voor de bouw van de nieuwe schuur en de bedrijfswoning. Op dat moment zal de afweging plaatsvinden hoe de bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

In de regels van het bestemmingsplan is voor de ontwikkelingen aan zowel de Platteweg als aan de Lageweg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In hoofdstuk 2 wordt de huidige regeling op beide locaties behandeld en getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de geldende regelingen omschreven en worden beide planvoornemens getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden. In hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 wordt de wijziging nader getoetst aan van toepassing zijnde beleid en de sectorale omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling en in hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke haalbaarheid onderbouwd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsplan en wijzigingsvoorwaarden

2.1 Inleiding

In hoofdstuk 1 is gebleken dat het planvoornemen bestaat uit twee ontwikkelingen. De bouwvlakvergroting aan de Lageweg 1 en de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Platteweg 28. In dit hoofdstuk wordt voor beide ontwikkelingen de geldende regeling toegelicht en daarna wordt het planvoornemen getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden.

2.2 Lageweg 1

2.2.1 Geldende regeling

In figuur 2.1 is ingezoomd op de verbeelding van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', met daarbij in rood omlijnd de beoogde uitbreidingen van het bouwvlak. De locatie aan de Lageweg 1 heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid'. In artikel 4.1 wordt duidelijk dat deze gronden bestemd zijn voor de uitoefening van volwaardige en reële grondgebonden agrarische bedrijven en behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige openheid, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Volgens artikel 4.2.1 is per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.

Daarnaast geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.



Figuur 2.1 - Geldend bestemmingsplan, locatie Lageweg 1 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bebouwing is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de beoogde schuur is geen bouwvlak aanwezig. De bedrijfswoning is op basis van de geldende bestemming rechtstreeks toegestaan. De gereserveerde ruimte binnen het bouwvlak voor de beoogde bedrijfswoning, aan de noordoost zijde van het bouwvlak, is echter te beperkt om een bedrijfswoning te kunnen realiseren.

In artikel 4.7.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om een bouwvlak te vergroten en de vorm te veranderen.

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- het bouwvlak mag worden vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;
- medewerking wordt slechts verleend indien de wijziging noodzakelijk is voor de continuïteit van het agrarische bedrijf en voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens wijziging voor vergroting toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - natuur' wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - woon- en verblijfsgebied' leidt medewerking aan de wijziging niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;
- de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- wijziging leidt niet tot significante negatieve effecten binnen Natura 2000 gebieden;
- ter plaatse wordt voorzien in een landschappelijke inpassing;

- i. in het wijzigingsplan wordt de aanleg en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

Om de bevoegdheid voor de bestemmingswijziging te kunnen toepassen, zal ten minste aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan moeten worden voldaan (zie paragraaf 2.2.2) Daarnaast kunnen ook andere eisen of voorwaarden van belang zijn, bijvoorbeeld als er nieuw planologisch beleid of nieuwe wet- of regelgeving is vastgesteld. Dit zal per geval moeten worden beoordeeld. In hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

2.2.2 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

Artikel 4.7.1 bevat een wijzigingsbevoegdheid dat vergroting of vormverandering van het bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk maakt.

De wijzigingsvoorwaarden zijn vastgelegd in artikel 4.7.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'. Daarin is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om een agrarische bestemming te wijzigen door het toevoegen van de aanduiding 'bouwvlak'. Voor de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden voorwaarden. In tabel 2.1. zijn deze voorwaarden vermeld en is het initiatief aan de betreffende bepalingen getoetst.

Tabel 2.1 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden geldend bestemmingsplan

Wijzigingsvoorwaarde	Toetsing
het bouwvlak mag worden vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha	Het bouwvlak betreft momenteel circa 9.850 m ² . De gewenste uitbreiding aan de westzijde ten behoeve van de schuur betreft 4.500m ² . De gewenste uitbreiding aan de oostzijde ten behoeve van de bedrijfswoning betreft circa 650m ² . Dit betekent dat het bouwvlak na de gewenste uitbreiding 15.000m ² bedraagt. Dit voldoet aan de grenswaarden van 15.000m ² .
medewerking wordt slechts verleend indien de wijziging noodzakelijk is voor de continuïteit van het agrarische bedrijf en voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens wijziging voor vergroting toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;	De huidige schuur voorziet niet meer in de behoefte, doordat de inrichting niet voldoet aan de huidige eisen en wensen, waaronder bijvoorbeeld de hoogte van de schuur, die niet geschikt is voor moderne machines.
indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - natuur' wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;	De gronden zijn niet aangeduid als 'afwegingszone - natuur'. Hierdoor voldoet het planvoornemen aan deze wijzigingsvoorwaarde.
wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;	De ontwikkeling betreft slecht de nieuwbouw van een agrarische schuur en een bedrijfswoning, direct naast enkele bestaande schuren. Hierdoor heeft de extra bebouwing nauwelijks effect op het open karakter van het landschap, de nieuwe bebouwing wordt bovendien landschappelijk ingepast. Ook cultuurhistorische waarden worden niet aangetast.

wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; indien gronden tevens zijn aangeduid als 'afwegingszone - woon- en verblijfsgebied' leidt medewerking aan de wijziging niet tot hinder of nagenoeg geen hinder voor de naastgelegen woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen;	Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Dit onderwerp wordt verder behandeld in paragraaf 4.1.8.
de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;	De ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar, dit wordt duidelijk in hoofdstuk 4
wijziging leidt niet tot significante negatieve effecten binnen Natura 2000 gebieden;	De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten in Natura 2000-gebied, dit wordt duidelijk in paragraaf 4.1.7
ter plaatse wordt voorzien in een landschappelijke inpassing;	De uitbreiding van het bouwvlak is een vooruitlopende ontwikkeling op eventuele uitbreiding met een nieuwe schuur en een bedrijfswoning in de toekomst. Hiervoor wordt een voorwaardelijke verplichting in dit wijzigingsplan opgenomen, dat bij de bouw van een nieuwe bebouwing in de toekomst het perceel landschappelijk dient te worden ingepast. De landschappelijke inpassing kan zodoende op de daadwerkelijke bebouwing worden afgestemd en vormt geen mogelijke belemmering bij de realisatie van de bebouwing.
in het wijzigingsplan wordt de aanleg en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd;	De duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in het ruimtelijke plan. Deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen in artikel 3.
wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.	Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De ontwikkeling leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.1.2. Het aanvragen van schriftelijk advies van de waterbeheerder maakt onderdeel uit van de wijzigingsprocedure.

2.3 Platteweg 28

2.3.1 Geldende regeling

In figuur 2.2 is ingezoomd op de verbeelding van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'. De locatie aan de Platteweg 28 heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid'. In artikel 4.1 wordt duidelijk dat deze gronden bestemd zijn voor de uitoefening van volwaardige en reel grondgebonden agrarische bedrijven en behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige openheid, landschaps- en cultuurhistorische waarden.

Daarnaast geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.



Figuur 2.2 - Geldend bestemmingsplan, locatie Platteweg 28 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De twee kadastrale percelen bestaan uit een bouwvlak. Per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan. De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning aan de Platteweg tot burgerwoning te bestemmen.

In artikel 4.7.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'.

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Openheid en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch met waarden - Openheid zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. het ter plaatse gevestigde (agrarische) bedrijf dient beëindigd te zijn;
- b. aangetoond dient te zijn dat gedurende een periode van ten minste één jaar is gebleken dat de vestiging van een ander agrarisch bedrijf ter plaatse niet mogelijk is, dan wel wordt anderszins aannemelijk gemaakt dat de vestiging van een ander agrarisch bedrijf niet te verwachten is;
- c. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden verhoogd;
- d. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing, met uitzondering van kassen, meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- f. wijziging voor gronden met de aanduiding 'glastuinbouw' wordt uitsluitend toegepast indien de kassen worden gesloopt;

- g. bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;
- h. een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;
- i. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
- j. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- k. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 4.1 worden verwijderd.

Om de bevoegdheid voor de bestemmingswijziging te kunnen toepassen, zal ten minste aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan moeten worden voldaan (zie paragraaf 2.3.2). Daarnaast kunnen ook andere eisen of voorwaarden van belang zijn, bijvoorbeeld als er nieuw planologisch beleid of nieuwe wet- of regelgeving is vastgesteld. Dit zal per geval moeten worden beoordeeld. In hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

2.3.2 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

Artikel 4.7.4 bevat een wijzigingsbevoegdheid voor gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Openheid en de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch met waarden - Openheid zonder de aanduiding 'bouwvlak'.

De wijzigingsvoorwaarden zijn vastgelegd in artikel 4.7.4 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'. In tabel 2.2. zijn deze voorwaarden vermeld en is het initiatief aan de betreffende bepalingen getoetst.

Tabel 2.2 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden geldend bestemmingsplan

Wijzigingsvoorwaarde	Toetsing
het ter plaatse gevestigde (agrarische) bedrijf dient beëindigd te zijn;	Het voorheen gevestigde bedrijf is verplaatst naar de Lageweg 1 in Scherpenisse. Hiermee is het ter plaatse gevestigde bedrijf beëindigd aan de Platteweg 28.
aangetoond dient te zijn dat gedurende een periode van ten minste één jaar is gebleken dat de vestiging van een ander agrarisch bedrijf ter plaatse niet mogelijk is, dan wel wordt anderszins aannemelijk gemaakt dat de vestiging van een ander agrarisch bedrijf niet te verwachten is;	De vestiging van een ander agrarisch bedrijf is niet aannemelijk omdat het perceel nog steeds in bezit is van initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft inmiddels een andere bedrijfslocatie, omdat de locatie aan de Platteweg 28 te kleinschalig was voor de agrarische bedrijven van deze tijd. Hierdoor is ook nieuwvestiging van een veehouderij of ander landbouwbedrijf niet aannemelijk. Dit komt mede door de beperkte uitbreidingsmogelijkheden rondom de locatie, door de aanwezigheid van woningen en andere agrarische bedrijven.
het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden verhoogd;	Op het perceel bevindt zich momenteel één bedrijfswoning, het planvoornemen is om enkel deze bedrijfswoning te bestemmen als burgerwoning. Hiermee wordt het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak niet verhoogd, waardoor voldaan wordt aan de voorwaarde.
de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;	De ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar, dit wordt duidelijk in hoofdstuk 4
indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing, met uitzondering van kassen, meer	De toegestane inhoud van woningen volgens de bestemming Wonen bedraagt maximaal 750 m ³ . De huidige bedrijfswoning voldoet hier aan.

bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;	De maximale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt 100 m ² . Binnen het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' bevindt zich de aangebouwde schuur binnen perceel 1193. Deze is 30 meter lang en 10 meter breed en heeft daarmee een oppervlakte van 300m ² . In de regels van het wijzigingsplan is opgenomen dat de maten zoals deze nu zijn toegestaan in de huidige situatie als hoogst toelaatbaar gelden.
wijziging voor gronden met de aanduiding 'glastuinbouw' wordt uitsluitend toegepast indien de kassen worden gesloopt;	Het plangebied heeft geen aanduiding 'glastuinbouw', waardoor deze voorwaarde niet van toepassing is.
bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;	Er is geen sprake van kleinschalige bedrijfsactiviteiten en/of NED's.
een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;	Het object betreft geen minicamping en de initiatiefnemer is niet voornemens een minicamping te beginnen in de toekomst.
de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;	Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging van een bestaand object. Aan de buitenkant worden geen aanpassingen gedaan, waardoor wordt voldaan aan deze voorwaarde.
wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;	Omdat het te wijzigen object momenteel ook al in gebruik is als bedrijfswoning, dienen omliggende bedrijven hier rekening mee te houden. Hierdoor worden zij niet verder beperkt in hun bedrijfsvoering. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.1.8.
niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 4.1 worden verwijderd.	De aanduiding 'Bouwvlak' vervalt, omdat binnen de bestemming 'Wonen' geen bouwvlak nodig is. De huidige openfront schuur buiten de beoogde bestemming 'Wonen' valt daarmee onder het overgangsrecht.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

3.1 Toetsing aan beleid

In dit hoofdstuk wordt het voor de ontwikkeling relevante ruimtelijke Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De Nationale Omgevingsvisie, de novi, is de langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland flink veranderen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan en de Omgevingsverordening) dient bij een bestemmingsplan/wijzigingsplan uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies. De duurzaamheidsladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing

De locatie is gelegen in het buitengebied en betreft de uitbreiding van een bestaand agrarische bouwvlak en de bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning. De bedrijfswoning aan de Lageweg is reeds rechtstreeks toegestaan. Hierdoor worden geen woningen toegevoegd. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het wijzigen van de bestemming past in het ruimtelijk beleid voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Voor het overige zijn er geen rijksregels op voorliggende locatie van toepassing.

Conclusie

Het nationaal beleid geeft geen uitgangspunten voor het planvoornemen. Het planvoornemen is hiermee in overeenstemming met het nationaal beleid.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. In het Omgevingsplan 2018 zet de provincie Zeeland in op grondgebonden landbouw, biologische landbouw en aquacultuur. Voor deze vormen van landbouw worden ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Voor de niet-grondgebonden landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw) zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het streven is naar behoud van omgevingskwaliteit, behoud van biodiversiteit, beperken milieubelasting, minder uitstoot van broeikasgassen en levering van grondstoffen voor de biobased industrie.

De Provincie Zeeland zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt. Om een toekomstbestendige woningmarkt te krijgen is de doelstelling gesteld: Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

Het Zeeuwse landschap kenmerkt zich door openheid. De provincie wil deze openheid behouden. Een integrale afweging, nadere invulling en maatwerk wordt aan de gemeenten overgelaten. Hierbij dienen zij rekening te houden met het voorkómen van verstening van het landschap, versnippering van de agrarische gronden en zorg dragen voor een zorgvuldige landschappelijke afweging.

Landbouw is in Zeeland een belangrijke economische sector en draagt in belangrijke mate bij aan de kwaliteiten rust en ruimte in het landelijk gebied en daarmee aan de recreatieve aantrekkingskracht. In de landbouw wordt steeds vaker tegen grenzen aangelopen. Tekorten aan zoet water, achteruitgang van de bodemvruchtbaarheid, bodemstructuur en bodemweerbaarheid, het niet bereiken van de gewenste waterkwaliteit, achteruitgang van biodiversiteit (onder- en bovengronds), toename uitstoot van fijn stof, stikstof, fosfaat, etc. zijn de (on)zichtbare bijkomstigheden van de manier waarop landbouw wordt bedreven. De prijs van ons voedsel wordt daardoor (indirect) steeds hoger, terwijl het inkomen van de boer door hogere kosten steeds meer onder druk komt te staan. Ingezet wordt op grondgebonden landbouw, biologische landbouw en aquacultuur. Voor deze vormen van landbouw worden ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Voor de niet-grondgebonden landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw) zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Toetsing

De gewenste ontwikkeling betreft het planologisch wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het uitbreiden van het bouwvlak van een bestaand agrarisch bedrijf. De wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning is gewenst, omdat het agrarisch bedrijf is verplaatst naar de Lageweg. Voor de bestemmingswijziging wordt tevens een oude stal gesloopt, waardoor de kwaliteit van het landelijk van het landelijk gebied toeneemt. Dit is in overeenstemming met het omgevingsplan Zeeland.

Ter plaatse van de Lageweg is reeds een volwaardig agrarisch bedrijf in de vorm van een landbouwbedrijf gevestigd. De uitbreiding is noodzakelijk om mee te kunnen met de huidige schaalvergroting in de landbouw. De ontwikkeling is in overeenstemming met het Omgevingsplan Zeeland waarin de continuïteit van grondgebonden landbouwbedrijven van belang wordt geacht.

Omgevingsverordening Zeeland 2018 (inclusief wijzigingen)

Een aantal onderwerpen uit het Omgevingsplan is juridisch vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening 2018 (inclusief wijzigingen). Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening geraadpleegd en beoordeeld of de gewenste ontwikkeling van invloed is op gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde.

Toetsing

Met de ontwikkeling aan de Lageweg 1 wordt een agrarisch bouwvlak van een huidig agrarisch bedrijf vergroot. Hierdoor is geen sprake van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf.

De ontwikkeling aan de Platteweg 28 betreft de bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning op perceel P1193. Initiatiefnemer levert een bijdrage door de sloop van een opstal op het aangrenzend perceel P1194. Beide ontwikkelingen worden in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakt. De sloop van de bebouwing aan de Platteweg 28 levert immers een grote kwaliteitswinst, waarvoor de initiatiefnemer graag een nieuw moderner bedrijfsgebouw herbouwd op de locatie aan de Lageweg 1.

Verder geeft de Omgevingsverordening Zeeland geen beperkingen voor het planvoornemen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Tholen 2025

In de toekomstvisie voor de gemeente Tholen zijn de visie in hoofdlijnen voor het lange termijn beleid van de gemeente vastgelegd. Deze visie vormt het 'casco' waarbinnen ontwikkelingen de komende decennia kunnen plaatsvinden. Daarnaast wordt een uitwerking op de visie gegeven. Hierbij zijn verschillende thema's die betrekking hebben op wonen, werken en leven op Tholen uitgewerkt.

Met betrekking tot het thema 'wonen' wordt in de visie gesteld dat behoefte is aan meer woningkwaliteit. Hierbij is het van belang om de markt leidend te laten zijn, zodat zowel voldaan kan worden aan de vraag van de eigen inwoners als aan de woonwensen van nieuwkomers. Hierbij is het wenselijk om meer binnen de bestaande kernen te bouwen en minder uit te breiden. Het concentratiebeleid, waarbij nieuwbouw vooral was bestemd voor de drie grootste kernen, wordt hierbij losgelaten; het moet mogelijk zijn om woningbouw in een bijzondere omgeving te realiseren, bijvoorbeeld aan het water of op het platteland. Wel is het van belang om nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopgeschikt te bouwen.

Evenals voor de kernen wordt ook voor het buitengebied differentiatie nagestreefd. Door (helder afgebakende) gebieden aan te wijzen waar het accent op de agrarische sector, natuur dan wel 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. Gestreefd wordt naar behoud en versterking van deze bedrijfstak. Buiten de kernen wordt in het gebied ten zuiden van de N286, dat zich uitstrekt van Tholen-stad tot aan Sint-Maartensdijk, ingestoken op plattelandstoerisme en (beperkte) oeverrecreatie.

Toetsing

De locatie aan de Lageweg wordt al ingezet voor grondgebonden agrarisch gebruik, namelijk een landbouwbedrijf. Om de huidige bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer efficiënter uit te kunnen voeren een mee te kunnen met de schaalvergroting in de agrarische sector is de uitbreiding met een nieuwe schuur noodzakelijk. Het bouwvlak wordt verder beperkt vergroot om de beoogde, reeds planologisch toegestane, bedrijfswoning te kunnen realiseren.

De locatie aan de Platteweg wordt momenteel gebruikt als bedrijfswoning en wil men als burgerwoning gaan gebruiken. Hierbij is het van belang dat de woning voldoende kwaliteit heeft. Hieraan wordt voldaan aangezien de woning een relatief jonge en goed onderhouden woning is. Daarnaast ligt de woning in een groen relatief rustig gebied.

Het planvoornemen is hiermee in overeenstemming met de toekomstvisie Tholen 2025.

Gemeentelijk woningbouwbeleid

In 2013 heeft de gemeente Tholen een woningbouwprogramma 2013-2022 opgesteld. Daarin was de ontwikkeling van 709 woningen opgenomen. Inmiddels heeft de gemeente Tholen een nieuw woningbouwprogramma 2016-2025 opgesteld, dat op 28 juni 2016 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. In dit nieuwe programma is de programmering van 2013 aanzienlijk naar beneden bijgesteld door het schrappen en verder faseren van plannen. De kern Scherpenisse is in het woningbouwprogramma ingedeeld in het woonmilieu landelijk wonen. Hiervoor geldt dat in principe wordt gebouwd naar behoefte.

Toetsing

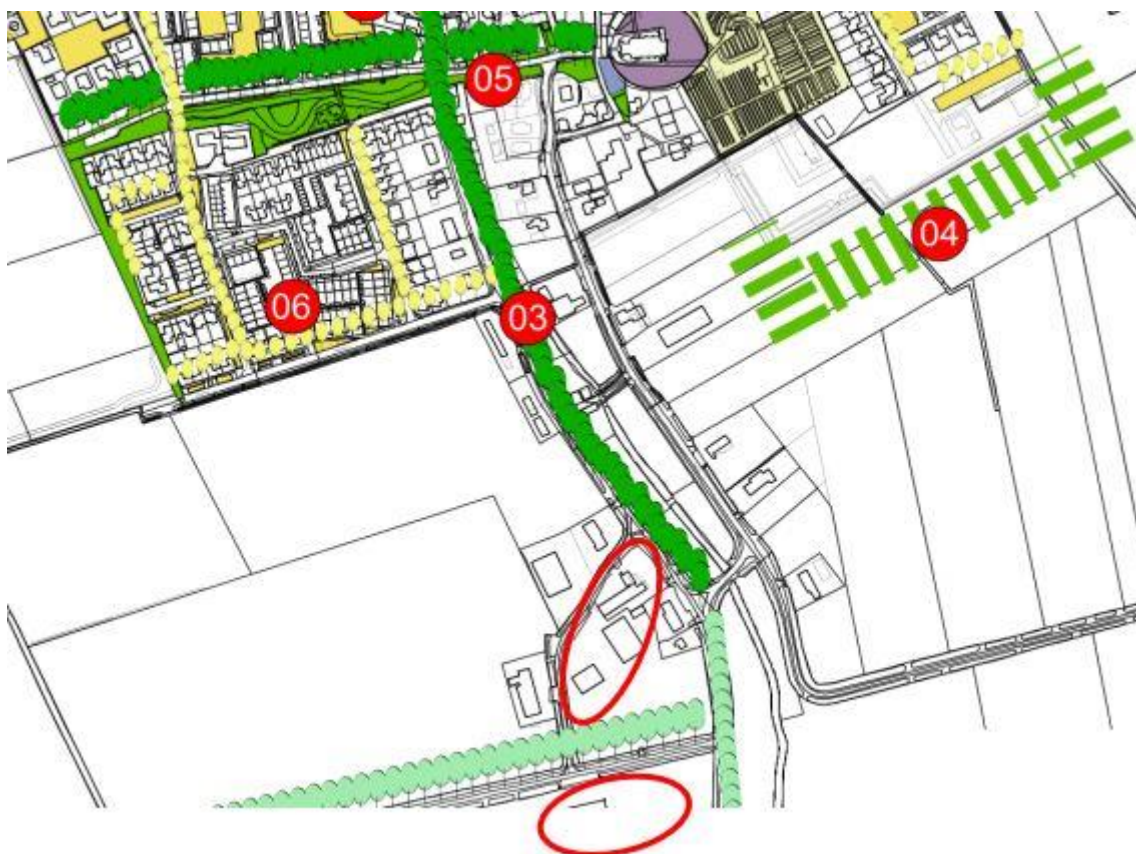
De bouw van een bedrijfswoning aan de Lageweg 1 is voor eigen gebruik van de initiatiefnemer. Deze bedrijfswoning is bovendien op basis van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk. Dit sluit aan bij het bouwen naar behoefte en in het landelijk woonmilieu. De omzetting van de voormalige bedrijfswoning aan de Platteweg 28 naar een reguliere woning zorgt voor het behoud van bebouwing en niet voor een directe toevoeging van de plancapaciteit.

Groenplan 2019-2023

De gemeente Tholen heeft in 2018 haar groenplannen geactualiseerd tot één integraal groenplan. Het groenplan geeft het belang van het groen voor de kernen aan. Er is omschreven hoe de gemeente omgaat met het groen, hoe het groen ingericht wordt en hoe het groen wordt beheerd. Er staat verwoord hoe de waarden die openbaar groen heeft in de kernen kunnen worden vergroot en wat daarvoor nodig is.

In het groenplan worden voor elke kern de projecten genoemd die uitgevoerd zullen worden om op termijn de gewenste kwaliteit te krijgen. Voor Scherpenisse gaat het hierbij om het inzetten op hoogwaardige openbare ruimte. Hiervoor dienen structuurbepalende lijnen (vaak onderdeel van de hoofdontsluitingsstructuur) en de dorpsentrees extra herkenbaar te worden gemaakt door het aanbrengen van een passende groenstructuur. Daarnaast gaat het in Scherpenisse om het behouden en versterken van de diversiteit (randen). Randen met waarden voor biodiversiteit zijn gewenst, zoals ruige randen voor kerkuilen en insecten.

Het groenplan geeft voor het groen binnen een wijk ook nog richtlijnen aan. Zo is het wenselijk om binnen de wijk langs secundaire ontsluitingswegen een enkelzijdige of tweezijdige bomenrij van bomen van de 2e grootte te plaatsen. Voor de grotere groenzones geldt, dat het wenselijk is om deze met gras uit te voeren met een beperkt aantal lage beplantingsvakken en enkele solitair staande bomen. Bij de aanleg van nieuwe groenstructuren geldt als algemeen uitgangspunt dat deze structuren zo robuust mogelijk dienen te zijn (geen snippergroen). Indien bomen in de verharding worden geplaatst, dient gezorgd te worden voor voldoende planruimte.



Figuur 3.1 Uitsnede groenplan Scherpenisse kaartblad gewenste groenstructuur (Gemeente Tholen, 2018)

Toetsing

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, net te zuiden van Scherpenisse. In het groenplan voor Scherpenisse zijn rond delen van het plangebied wegbepantingen aanwezig. Aan de Platteweg betreft dit een weg-/laanbeplanting. Aan de Lageweg zijn dit structuurbepalende bomen in beheer bij derden. De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op wijziging van deze groenstructuren. Met de landschappelijke inpassing aan de Lageweg dient rekening gehouden te worden met het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke groene waarden (zoals Zeeuwse hagen en grienden (laagte met knotwilgen)), waarden voor biodiversiteit en de vorming van ruige randen ten behoeve van kerkuilen en insecten. Voor de toekomstige situatie zijn ter plaatse van het plangebied verder geen nadere uitgangspunten van toepassing.

3.2 Conclusie

De voorgenomen wijziging past binnen de uitgangspunten van zowel het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsaspecten

4.1 Toetsing aan omgevingsaspecten

4.1.1 Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

Platteweg

De ontsluiting van het perceel loopt via de Platteweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor met name bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Via de Platteweg, Lentestraat, Hoge Markt en Spuidamstraat is de regionale weg de N286 bereikbaar. Vanaf hier is de rest van het eiland Tholen, van Zeeland en van Nederland bereikbaar.

Lageweg

De ontsluiting van het perceel loopt via de Lageweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor met name bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Via de Lentestraat, Hoge Markt en Spuidamstraat is de regionale weg de N286 bereikbaar. Vanaf hier is de rest van het eiland Tholen, van Zeeland en van Nederland bereikbaar.

Verkeersgeneratie

De bestemmingswijziging aan de Platteweg heeft geen extra verkeersaantrekkende werking. Dit betreft enkel een bestemmingswijziging naar wonen, waarbij de hoeveelheid woonruimte niet toeneemt.

De voorgenomen ontwikkeling van een nieuwe bedrijfsbebouwing leidt mogelijk tot een toename van de verkeersintensiteiten op het wegennet. De verkeersgeneratie is bepaald op basis van kencijfers van het CROW zoals opgenomen in publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2018). Hierbij geldt als uitgangspunt een ligging binnen een niet stedelijke gemeente (bron: CBS) en het buitengebied. Op basis van het autobezit binnen de gemeente Tholen in vergelijking met die in andere gemeenten met eenzelfde stedelijkheidsgraad, kan worden uitgegaan van het gemiddelde van de door het CROW gegeven bandbreedte. Voor de nieuwe bedrijfsbebouwing (arbeids- en bezoekersextensieve bedrijvigheid) geldt een verkeersgeneratie van 4,8 mvt/etmaal per 100 m² bvo. Met een oppervlakte van 1800 m² betekent dit een verkeersgeneratie van 28,8 mvt/etmaal.

Door het afbreken van de oude stal aan de Platteweg en de bouw van de nieuwe schuur aan de Lageweg neemt het landbouwverkeer op de openbare weg af. De berekende verkeersgeneratie heeft dan ook uitsluitend betrekking op het afleveren en ophalen van materialen, de aanwezigheid van personeel en de eigen verkeersbewegingen.

Aangezien het plangebied momenteel in gebruik is als agrarische grond vindt de verkeersgeneratie met betrekking tot de agrarische activiteiten reeds plaats. De berekende verkeersgeneratie betreft dan ook de worst-case toename en is goed afwikkelaar op de Lageweg en Platteweg.

Parkeren

Voor de bestemmingswijziging aan de Platteweg blijft de situatie gelijk en neemt de parkeerbehoefte niet toe. Bij de huidige woning is voldoende ruimte voor parkeren gereserveerd.

Voor de realisatie van de nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing ontstaat een extra parkeerbehoefte. De toekomstige parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen (GVVP Tholen 2009 – 2018). Voor arbeids- en bezoekersextensieve bedrijvigheid zoals de agrarische bedrijfsbebouwing geldt een parkeernorm van 0,8 per 100 m² bvo. Dit leidt bij een schuur van circa 1800 m² tot een parkeerbehoefte van 15 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in deze parkeerbehoefte.

4.1.2 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water acht Waterschap Scheldestromen een watertoets noodzakelijk ondanks dat er geen wijzigingen aan de waterhuishouding plaatsvinden.

Toetsing

Platteweg

De ontwikkeling betreft een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierbij wordt tevens een oude stal gesloopt, hierdoor neemt de hoeveelheid verhard oppervlak met 700m² af. Verder vinden geen veranderingen plaats in de waterhuishouding. Aan de Platteweg is drukriolering aanwezig. Hemelwater mag niet via de drukriolering afgevoerd worden, maar moet rechtstreeks naar het oppervlaktewater.

Lageweg

De ontwikkeling betreft een toevoeging van bouw mogelijkheden bij een bestaand agrarisch bedrijf. Met dit wijzigingsplan wordt de realisatie van bebouwing en verhard oppervlakte binnen het plangebied mogelijk gemaakt. De watertoets is ingevuld, zie bijlage 1. Omdat het perceel aan de Platteweg binnen hetzelfde peilvak van de Lageweg is gelegen, mag de afname aan verhard oppervlak (700m²) van de beoogde toename van verhard oppervlak (2.400m²) aan de Lageweg afgetrokken worden. De netto-toename is derhalve 1.700m². Bij een bui van 75 mm moet dit niet tot extra afvoer leiden en moet het afstromend water geborgen kunnen worden tussen het peil bij T = 100 en het zomerpeil, respectievelijk -1,15 en -2,1. Het betreft een bergingslaag van 0,95 m. De waterbergingsbehoefte is in de toekomstige situatie derhalve $(1.700 \times 0,075) / 0,95 = 134 \text{ m}^2$ extra wateroppervlak.

Aan de huidige situatie voor de waterhuishouding verandert vanwege het wijzigingsplan niets direct. Aan de Lageweg wordt vuilwater via een septic-tank geloosd. Ondanks de toename van verharding is voldoende ruimte in en rondom het plangebied om het hemelwater op eigen terrein op te vangen. Hiermee wordt bij de landschappelijke inpassing rekening gehouden. Een rendabele oplossing is het hemelwater op te vangen en te gebruiken voor de besproeiing van de aanwezige gewassen.

In figuur 4.1 zijn de waterkeringen rondom het plangebied weergegeven. Het betreffen secundaire waterkeringen.



Figuur 4.1 - Waterkeringen rondom plangebieden (rood omlijnd) (bron: legger Scheldestromen)

Er zijn vanuit het oogpunt van waterhuishouding op dit moment geen aandachtspunten of belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.3 Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Toetsing

Voor de vergroting van het bouwvlak aan de Lageweg 1 is geen bodemonderzoek noodzakelijk. De bestemming wijzigt namelijk niet. De vergroting van het bouwvlak aan de oostzijde wordt mogelijk in de toekomst ingezet voor de realisatie van een bedrijfswoning. Omdat geen sprake is van een bestemmingswijziging en de exacte positie van de bedrijfswoning nog onzeker is, deze is ook mogelijk elders binnen het bouwvlak, is op dit moment geen bodemonderzoek noodzakelijk. Een actueel bodemonderzoek dient ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning te worden overlegd.

Ter plaatse van de locatie Platteweg 28 wijzigt de bestemming van Agrarisch naar Wonen. Om na te gaan of de grond ter plaatse van de Platteweg 28 voldoet aan de kwaliteitseisen van de beoogde functie is een historisch en verkennend bodemonderzoek (NEN5725 en N5740) uitgevoerd op basis van de strategie 'onverdacht', zie bijlage 1. Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood en/of PAK. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er geen reden voor nader onderzoek. Daarnaast zijn binnen de tot Wonen te bestemmen gronden geen asbestdaken zonder dakgoot aanwezig. Van uitspoeling van asbest richten de gronden is dan ook geen sprake.

Met deze ontwikkeling is geen sprake van grondverzet naar een andere locatie. Het uitvoeren van PFAS onderzoek is, op basis van de huidige wetgeving (medio 2021), dan ook niet noodzakelijk.

Voor het deel ten zuiden van de woonbestemming Platteweg 28 wijzigt de agrarische bestemming niet. De bestemming Agrarisch blijft van kracht, enkel het bouwvlak wordt met dit wijzigingsplan verwijderd. De bedrijfsactiviteiten zijn hier reeds gestaakt. De gebouwen zijn ter plaatse niet meer aanwezig en de tank- en olieopslag ook niet. Aanvullend onderzoek naar dit deel van het plangebied is dan ook niet noodzakelijk.

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.1.4 Niet gesprongen explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Toetsing

Op basis van het Bodemvenster (bron: provincie Zeeland) ligt zowel de locatie van de Lageweg 1 als de locatie van de Platteweg 28 niet in een gebied waar niet-gesprongen explosieven kunnen voorkomen (figuur 4.2). Net ten noorden van de locatie aan de Platteweg 28 is in het verleden een Duits vliegtuig neergestort. Dit invloedsgebied is weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2 - Kaart met niet gesprongen explosieven (Provincie Zeeland, 2021)

Op grond van deze informatie is een vooronderzoek naar niet-gesprongen explosieven niet noodzakelijk. Met de bestemmingswijziging zelf vinden bovendien geen bodemingrepen plaats. Met de bouw van de nieuwe bebouwing aan de Lageweg wel, maar deze valt buiten het invloedsgebied.

4.1.5 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk is opgenomen dat gemeenten bij het nemen van ruimtelijke besluiten rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Toetsing

De cultuurhistorische waardevolle objecten zijn door de provincie aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaarten. In de aardkundige waardevolle gebieden kaart blijkt dat beide locaties geheel of gedeeltelijk zijn gelegen binnen een aardkundig waardevol gebied van het type Kreen (figuur 4.3). Verder is het plangebied gelegen in een historische polder van voor 1300.



Figuur 4.3 - Aardkundig waardevolle gebieden; Kreen (Provincie Zeeland)

Op de locatie Platteweg 28 is cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Deze bebouwing blijft behouden. Op dit perceel wordt verder niet-waardevolle bebouwing gesloopt. De bebouwing en inrichting blijven ongewijzigd. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is weergegeven in figuur 4.4.



Figuur 4.4 - Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing



Figuur 4.5 Ligging te behouden cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

De bestemmingswijziging aan de Platteweg 28 of de bouw van de nieuwe bebouwing aan de Lageweg 1 heeft dan ook geen effect op deze cultuurhistorische waarden.

4.1.6 Archeologie

Het cultureel erfgoed van Nederland wordt beschermt met de Erfgoedwet. Om te voorkomen dat de archeologische informatie ongezien verloren gaat, is het noodzakelijk dat gemeenten in het ruimtelijk beleid waarborgen voor de omgang met dit bodemarchief. Dit is een uitvloeisel van het Verdrag van Malta dan in 1992 door Nederland werd ondertekend. Toetsingskader voor het aspect archeologie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'.

Toetsing

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' zijn beide locaties bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' zijn bodemingrepen van meer dan 250 m² niet zonder meer toegestaan.

Voor de functiewijziging aan de Platteweg 28 hoeft dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden, er worden immers geen bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd.

Voor de bouw van de nieuwe bebouwing aan de Lageweg 1 dient wel archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De beoogde nieuwe agrarische bebouwing binnen het nieuwe bouwvlak overschrijdt dit oppervlakte. Voor het wijzigingsplan wordt de dubbelbestemming archeologie overgenomen. Voor de daadwerkelijke omgevingsvergunning voor bouwen dient een archeologisch onderzoek overlegt te worden. Hiermee wordt de onderzoeksplicht verplaatst en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsplan.

4.1.7 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden: Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden. De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Het NNN is in Zeeland uitgewerkt in het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten.

In de provincie Zeeland geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de “overig” beschermde soorten. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos en woelrat. Dit betreft de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft Oosterschelde, en is gelegen op circa 900 meter afstand van de locatie de Lageweg 1 en circa 1000m van de locatie de Platteweg 28 (figuur 4.6).



Figuur 4.6 - Ligging tot nabijgelegen Natura 2000-gebieden

Doordat het plangebied niet is gelegen in Natura 2000-gebied zijn areaalverlies, versnippering, verandering van waterhuishouding en verstoring uit te sluiten. Omdat de ontwikkeling aan de Platteweg 28 een bestemmingswijziging is, waarbij de feitelijke situatie (bedrijfswoning naar burgerwoning) niet veranderd, kan hierbij ook worden uitgesloten dat stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Om uit te sluiten of de beoogde ontwikkeling aan de Lageweg 1 leidt tot stikstofdepositie in het nabijgelegen Natura 2000-gebied, dient een stikstofonderzoek uitgevoerd te worden.

Gebruiksfase

Het onderzoek naar stikstofdepositie in de gebruiksfase is berekend. De ontwikkeling zorgt voor een toename van de verkeersgeneratie, zie paragraaf 4.1.1. Deze verkeersgeneratie zorgt mogelijk voor een toename van stikstofdepositie. Voor het toekomstige gebruik is een Aerius berekening uitgevoerd, zie bijlage 3. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van stikstofdeposities die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebied. Het planvoornemen heeft geen nadelige gevolgen voor beschermde natuurgebieden.

Aanlegfase

De aanlegfase betreft een uitvoeringsaspect. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling maken uitvoeringsaspecten geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven deze daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan. Dat betekent dat de mogelijke stikstofdepositie gedurende de aanlegfase van dit project niet wordt meegerekend in de bestemmingsplanprocedure en dat de aanlegfase pas berekend wordt in de vergunningprocedure.

De aanlegfase is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, die ten slotte ook de mogelijkheid heeft om de stikstofdepositie te beperken. Dit is bijvoorbeeld mogelijk door geen gebruik te maken van oudere machines en de werkzaamheden over meerdere jaren te verspreiden. De ontwikkeling is daarnaast van geringe omvang. De verwachting is dan ook dat de aanlegfase niet voor een toename van stikstofdepositie op overbelaste Natura 2000-gebieden zorgt.

Soortenbescherming

De bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Platteweg 28 levert geen nadelige gevolgen op voor mogelijk aanwezige beschermde soorten binnen het plangebied. De sloop van de oude stal kan wel nadelige gevolgen hebben voor mogelijk aanwezige beschermde soorten. De bouw van de nieuwe schuur en bedrijfswoning aan de Lageweg 1 kan slechts beperkt negatieve gevolgen hebben voor mogelijk aanwezige beschermde soorten.

Doordat in de huidige situatie enkel nog sprake is van een bestemmingswijziging aan de Platteweg en een bouwvlakvergroting aan de Lageweg, is het uitvoeren van verkennend ecologisch onderzoek nog te vroeg. Dit aspect wordt verschoven naar de fase waarin de oude schuur aan de Platteweg gesloopt wordt en de nieuwe bebouwing aan de Lageweg gebouwd wordt. Doordat deze fase nog enkele jaren op zich kan laten wachten heeft verkennend ecologisch onderzoek geen effect, omdat in de tussentijd zich beschermde soorten kunnen vestigen of juist vertrekken. Daarbij komt dat de gronden waarop de bebouwing mogelijk wordt gemaakt in gebruik zijn voor agrarische doeleinden en daarmee in eerste instantie ongeschikt zijn als verblijfplaats voor beschermde soorten.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde gebieden of soorten. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie Zeeland staan de ontwikkeling niet in de weg.

4.1.8 Milieuhinder en bedrijven

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering dienen voor verschillende bedrijfsactiviteiten richtafstanden aangehouden te worden.

Toetsing

Platteweg

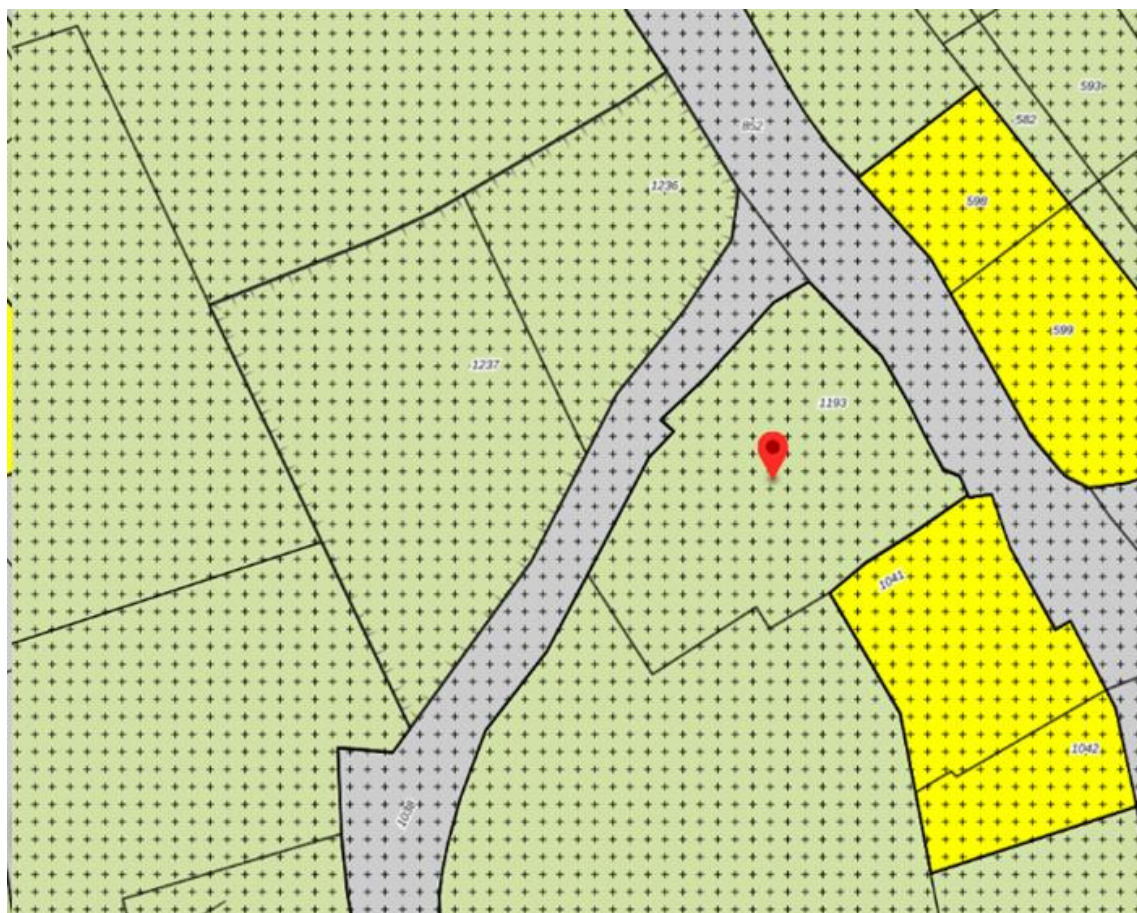
Voor de bestemmingswijziging van de bedrijfswoning aan de Platteweg 28 naar burgerwoning dient

gekeken te worden of een goed woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In figuur 4.7 is het kadastraal perceel P1193 weergegeven dat omgezet wordt naar 'Wonen' (rode pijl). Hierin zijn tevens de omliggende percelen zichtbaar waar rekening mee gehouden dient te worden.

Het agrarisch perceel ten noorden, aan de overkant van de Platteweg (kadastraal perceel 81), heeft geen bouwvlak en is gelegen op 18 meter afstand. Het perceel wordt momenteel niet gebruikt voor agrarische doeleinden maar als tuin waardoor de eigenaar van het perceel niet in zijn gebruik wordt beperkt. Indien de eigenaar het perceel weer agrarisch wilt gaan gebruiken, dient rekening gehouden te worden met de naastgelegen woonbestemmingen. Hierdoor wordt de grondeigenaar niet belemmert in haar bedrijfsvoering door de beoogde ontwikkeling.

De twee agrarische percelen aan de overkant van de Bobbeweelweg op circa 9 meter afstand worden eveneens niet beperkt in hun bedrijfsvoering, omdat de toekomstige burgerwoning momenteel als bedrijfswoning in gebruik is waardoor omliggende bedrijven hier reeds rekening mee dienen te houden.

Het perceel ten zuiden van de Platteweg 28 blijft agrarisch in gebruik. De aanwezige openfront schuur blijft in gebruik als stalling voor werktuigen en berging ten behoeve van het bedrijf aan de Lageweg 1. Voor de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van de stalling van landbouwmachines gelden richtafstanden van 30 meter ten opzichte van gevoelige functies. De afstand tussen de schuur en de woonbestemming bedraagt ruim 36 meter. De afstand tussen de schuur en de gevel van de woning bedraagt circa 65 meter. Gezien deze afstanden wordt voldaan aan de richtafstanden.



Figuur 4.7 - Omliggende functies Platteweg

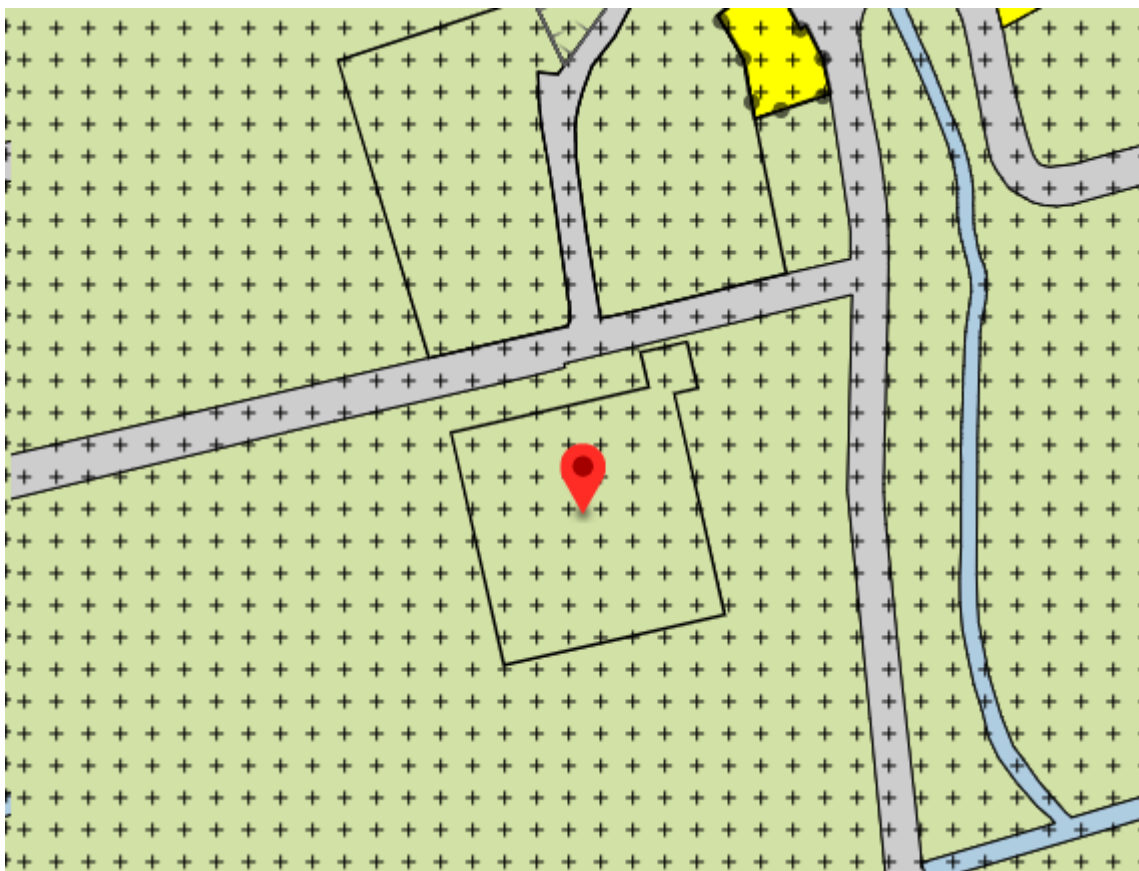
Lageweg

Het planvoornemen aan de Lageweg betreft een bouwvlakvergroting ten behoeve van een

grondgebonden agrarisch landbouwbedrijf. Voor de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van de stalling van landbouwmachines gelden richtafstanden van 30 meter ten opzichte van gevoelige functies.

In figuur 4.8 is de beoogde locatie van het nieuwe bouwvlak weergegeven en de omliggende functies. Hierin is te zien dat rondom het plangebied voornamelijk agrarische gronden zijn gelegen en aan de overkant een ander agrarisch bedrijf is gevestigd. De meest nabij gelegen gevoelige functie betreft de woning aan de Platteweg 34 gelegen op circa 180 meter uit het plangebied. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan.

De bedrijfswoning is reeds rechtstreeks toegestaan en daarmee onderdeel van de inrichting. Met de beperkte vergroting van het bouwvlak aan de oostzijde wordt de bedrijfswoning niet beperkt door omliggende bedrijven. Ook levert de vergroting van het bouwvlak aan deze zijde geen nadere beperking op voor omliggende bedrijven of gevoelige functies. De afstand tot de meest nabij gelegen functie, Platteweg 34 is circa 100 meter en voldoet aan de richtafstanden.



Figuur 4.8 - Omliggende functies Lageweg.

Het aspect milieuhinder en bedrijven vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.9 Luchtkwaliteit

De gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk), de AMvB 'Niet in betekende mate' (het Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM. Er dient, ook na realisatie van het planvoornemen, sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet voldaan worden aan de geldende grenswaarden en luchtkwaliteitseisen.

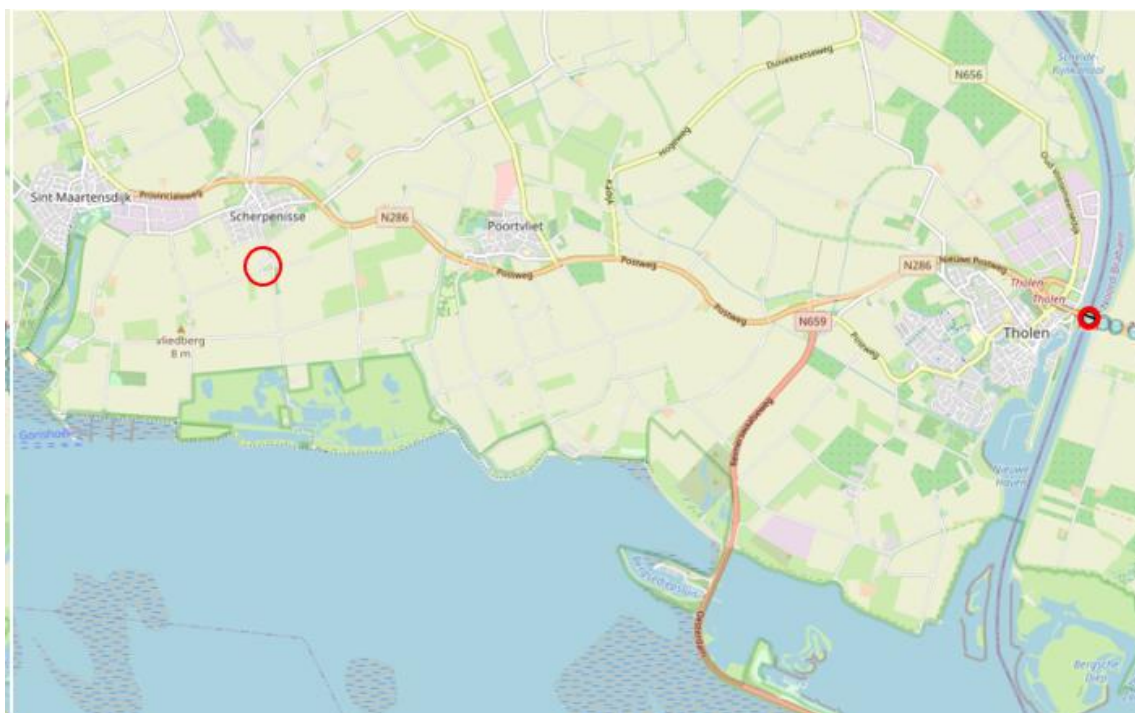
Toetsing

Met het planvoornemen is sprake van toename van het aantal verkeersbewegingen, zie paragraaf 4.1.1. Gelet op de omvang van de ontwikkeling valt het plan binnen één van de aangewezen vrijstellingscategorieën uit het Besluit nibm.

Om te toetsen aan de grenswaarden is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.

De dichtstbijzijnde voor luchtkwaliteit relevante weg is de (N286). Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De hoogste concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen $18,68 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 , $18,71 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} en $11,14 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof bedraagt 6,7 dagen.

In figuur 4.9 zijn de plangebieden (rood omcirkeld) weergegeven ten opzicht van het rekenpunt (rood omcirkeld) aan het begin van de gemeente Tholen.



Figuur 4.9 - Plangebied ten opzicht van rekenpunt NSL-monitoringstool

Op basis van de maximale bijdrage van het extra verkeer en de huidige concentraties luchtverontreinigende stoffen kan een overschrijding van de grenswaarden luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer uitgesloten worden. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.10 Wegverkeerslawaaï

Ook ten aanzien van wegverkeerslawaaï dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer, maar daarnaast ook aan de Wet geluidhinder en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.25). Op basis van jurisprudentie dient daarnaast ook aangetoond te worden dat sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Indien er sprake is van een geluidproducerende functie moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan wettelijke geluidseisen. Eventueel dient dit aangetoond te worden door middel van akoestisch onderzoek en zijn geluidwerende maatregelen nodig.

Toetsing

Woningen zijn op basis van de Wet geluidhinder geluidgevoelige functies. De woning aan de Platteweg 28 betreft een bestaande bedrijfswoning, waardoor toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. De verkeersintensiteit is daarnaast erg laag omdat het geen doorgaande weg betreft en voornamelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer naar de polder. Een akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De vergroting van het bouwvlak aan de Lageweg betreft geen nieuwe geluidgevoelige functie, waardoor akoestisch onderzoek eveneens niet nodig is. De bedrijfswoning is reeds toegestaan.

4.1.11 Externe veiligheid

Voor risicovolle functies en/of activiteiten gelden veiligheidsnormen. Indien in de nabijheid van het plangebied sprake is van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen moet beoordeeld worden of dit van invloed is op het planvoornemen. Ook bedrijven in de directe omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid (waaronder Bevi-inrichtingen) kunnen van invloed zijn op het planvoornemen. De veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten dient altijd gewaarborgd te worden. Daarbij moet voldaan worden aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies/activiteiten.

Toetsing

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bronnen zoals bedrijven of inrichtingen. Ook worden op korte afstand geen gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, water of door buisleidingen vervoerd. Het aspect externe veiligheid staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.1.12 Kabels en leidingen

De belangen van planologisch relevante kabels en leidingen moeten gewaarborgd zijn.

Toetsing

Op basis van de provinciale website en risicokaart zijn er in en rondom het plangebied geen planologisch relevante leidingen, hoogspanningslijnen, of telecomverbindingen aanwezig waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden. De bestemmingswijziging is niet van invloed op kabels en leidingen.

4.1.13 Vormvrije mer-beoordeling

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. (Activiteit D11.2, 2.000 woningen) geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het

initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten er toch een MER moet worden opgesteld. In artikel 7.16, tweede tot en met vierde lid van de Wet milieubeheer, staat welke informatie over de voorgenomen activiteit in de mededeling van de initiatiefnemer moet zijn opgenomen. Bij het opstellen van deze informatie moet ook rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de Europese mer-richtlijn.

Toetsing

De ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning en de vergroting van een bouwvlak voor een bestaand grondgebonden agrarisch bedrijf. Hierdoor is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er hoeft geen m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.2 Conclusie

Op basis van bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat de bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Platteweg 28 en de bouwvlakvergroting ten behoeve van de bouw van een nieuwe schuur en bedrijfswoning aan de Lageweg 1 past binnen de verschillende sectorale aspecten.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de juridische regeling

Wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan is een wijziging van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' (hierna: basisplan) zoals dat op 19 december 2013 door de gemeenteraad van Tholen is vastgesteld. De wijziging vindt plaats op basis van de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 4.7.1 en artikel 4.7.4 van dat basisplan. Op basis van die bepalingen wordt aan de Platteweg 28 de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en wordt aan de Lageweg 1 de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' veranderd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' met de aanduiding 'bouwvlak'. Door het bouwvlak op te nemen is de uitbreiding met een nieuwe agrarische schuur en de betere positionering van de bedrijfswoning in de toekomst mogelijk.

Regels

Omdat er sprake is van een wijzigingsbevoegdheid is het opstellen van een complete set regels niet noodzakelijk en volstaat een verwijzing naar de regels van het basisplan. De regels van de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch met waarden - Openheid' en 'Waarde - Archeologie - 2' uit het basisplan zijn daarmee in de basis van toepassing. Daarnaast is de parkeerregeling zoals opgenomen in de Parapluherziening Parkeren Tholen overgenomen in dit wijzigingsplan.

Anti-dubbeltelregeling en overgangsrecht

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

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan wordt voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen worden samengevat en beantwoord.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Platteweg 28 Scherpenisse

Bijlage 2 Watertoets - Platteweg 28 en Lageweg 1 Scherpenisse

Bijlage 3 Stikstofonderzoek Platteweg 28 en Lageweg 1 Scherpenisse

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Bestaande regels van toepassing

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0716.bpBuitengeb2013-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) en de regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Woonvormen', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0716.BPWoonvormen-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Scherpenisse - Platteweg 28 en Lageweg 1' van de gemeente Tholen.

Artikel 2 Begrippen

2.1 Aanvulling lid 1.2

Aan artikel 1 lid 1.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' wordt het volgende toegevoegd:
"en de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels met identificatienummer
NL.IMRO.0716.PlattewgLagewgSCH-ON01.

2.2 Plan

het wijzigingsplan 'Scherpenisse - Platteweg 28 en Lageweg 1' met identificatienummer
NL.IMRO.0716.PlattewgLagewgSCH-ON01 van de gemeente Tholen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Openheid

De regels in artikel 4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', zijn van overeenkomstige toepassing.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 wordt voor het plangebied een voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

4.8 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik zoals bedoeld in lid 4.1 is uitsluitend toegestaan indien:

- a. binnen 2 jaar na het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen binnen het plangebied de locatie landschappelijk is ingepast, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing:
 1. de goedkeuring van de gemeente heeft die hiervoor advies zal inwinnen bij een (groen)deskundige;
 2. bestaat uit een opgaande beplantingsstrook met een dichte struik- en boomhaag van voornamelijk gebiedseigen soorten;
 3. een gemiddelde breedte heeft van ten minste 10 meter;
 4. bijdraagt aan waarden voor biodiversiteit;
 5. niet leidt tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- b. de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in lid 4.8 sub a. na realisatie duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 4 Wonen

De regels in artikel 22 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

De regels in artikel 27 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen', zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene overgangs- en slotregels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregeling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Parkeren

7.1.1 Parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien;
- b. De omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008);
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a. en c. en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.
- d. Met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt en is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt;
- e. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008);
- f. Indien de beleidsregels zoals geformuleerd in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt bij de toetsing aan de voorgaande leden rekening gehouden met deze wijziging.

7.1.2 Laad- en losruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a., en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheden wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Scherpenisse - Platteweg 28 en Lageweg 1'.