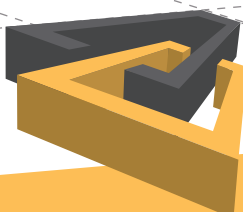


ONTWERP

WIJZIGINGSPLAN

PILOOTWEG 25 / ZANDWEG ONG, STAVENISSE



ONTWERP

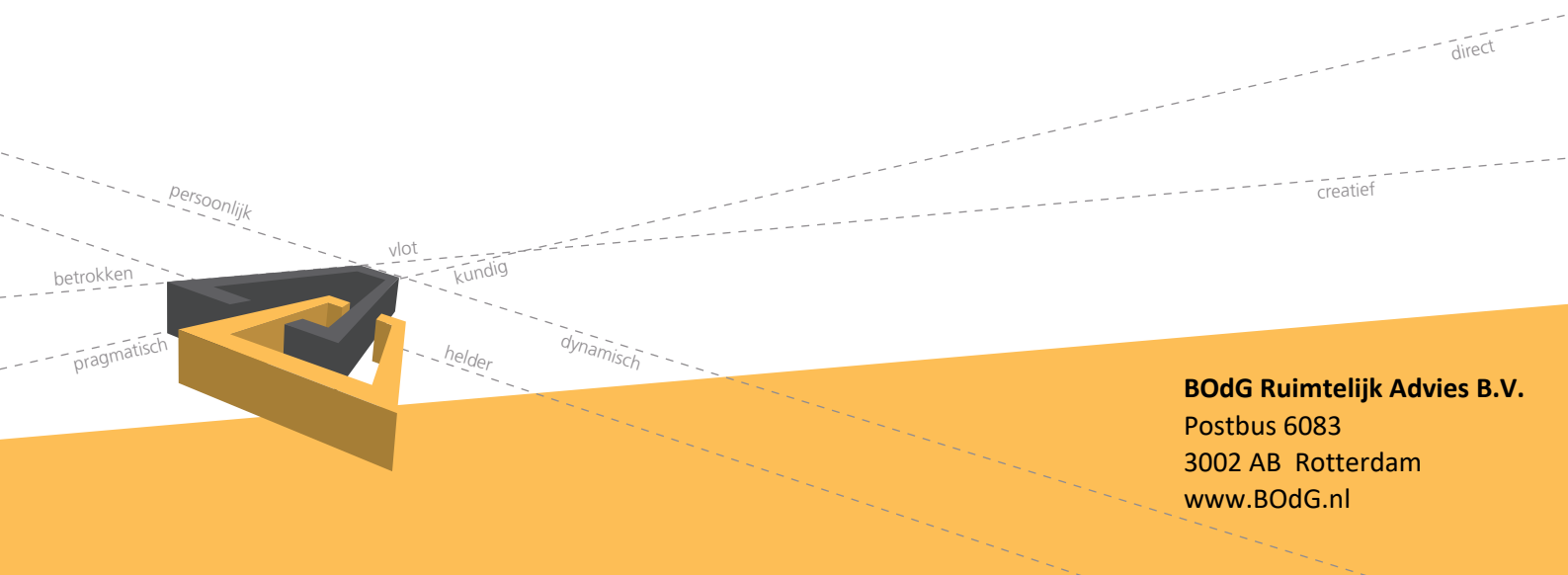
WIJZIGINGSPLAN

PILOOTWEG 25 / ZANDWEG ONG, STAVENISSE

Identificatienummer: NL.IMRO.0716.wpPil25ZawgSTA-OW01

ontwerp
vaststelling

8 mei 2017



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	12
1.4 Gekozen planopzet	13
2. BELEID	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	21
3.1 Omgeving en huidig gebruik	21
3.2 Projectbeschrijving	23
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Bodem.....	25
4.2 Water	25
4.3 Ecologie.....	29
4.4 Archeologie	30
4.5 Cultuurhistorie	31
4.6 Geluid.....	31
4.7 Bedrijven en milieuzonering	31
4.8 Externe veiligheid	32
4.9 Luchtkwaliteit	33
4.10 Besluit m.e.r.....	34
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	37
5.1 Inleiding	37
5.2 De opzet van de planregels	37
6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	39

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” is het perceel Pilootweg 25 te Stavenisse voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’. De eigenaar van dit perceel wenst dit te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’, zodat het perceel voor woondoeleinden gebruikt kan worden. Op grond van artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” is het mogelijk om de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen naar ‘Wonen’.

Tegelijkertijd wil een agrarisch bedrijf aan de Buurtweg het agrarisch bouwvlak aan de zijde van de Zandweg vergroot hebben, zodat het bedrijf hier een nieuwe schuur en toegangsweg kan realiseren. De schuur dient ter vervanging van een bestaande schuur aan de Zandweg, die onder het overgangsrecht is geplaatst. Aan de vergroting van het agrarisch bouwvlak aan de Zandweg kan alleen medewerking worden verleend, als elders een bouwvlak beschikbaar is. Omdat het agrarisch bouwvlak op het perceel Pilootweg 25 door de gewenste bestemmingswijziging vrij komt, kan dat ingezet worden voor de bouwvlakvergroting aan de Zandweg. Hiervoor kan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6.6 onder a uit het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” gebruikt worden.

Om toepassing te geven aan beide wijzigingsbevoegdheden, is het noodzakelijk dat een wijzigingsplan wordt opgesteld. Omdat beide bevoegdheden aan elkaar gekoppeld zijn, is ervoor gekozen één wijzigingsplan op te stellen waarin beide locaties worden meegenomen. Dit document betreft dit wijzigingsplan.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied van dit wijzigingsplan bestaat uit twee deelgebieden. Het eerste deelgebied betreft het perceel Pilootweg 25, dat zich in het buitengebied ten westen van de kern Stavenisse bevindt. De plangrenzen worden gevormd door de kadastrale grenzen, waarbij het perceel bekend staat als Stavenisse, sectie G, nummer 679. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de agrarische functie.



Afbeelding 1: Ligging van deelgebied ‘Pilootweg 25’ (bron: Google Maps).

Het tweede deelgebied bevindt zich aan de Zandweg. Ook dit deelgebied ligt in het buitengebied van Stavenisse, echter aan de oostzijde van het dorp. Het maakt onderdeel uit van het perceel dat kadastraal bekend staat als Stavenisse, sectie E, nummer 888. De begrenzing van dit deelgebied wordt deels gevormd door de kadastrale grenzen (west-, noord- (deels) en oostzijde) en door het gewenste agrarisch bouwvlak (zuidzijde).



Afbeelding 2: Ligging van het deelgebied 'Zandweg 1A' (bron: Google Maps).

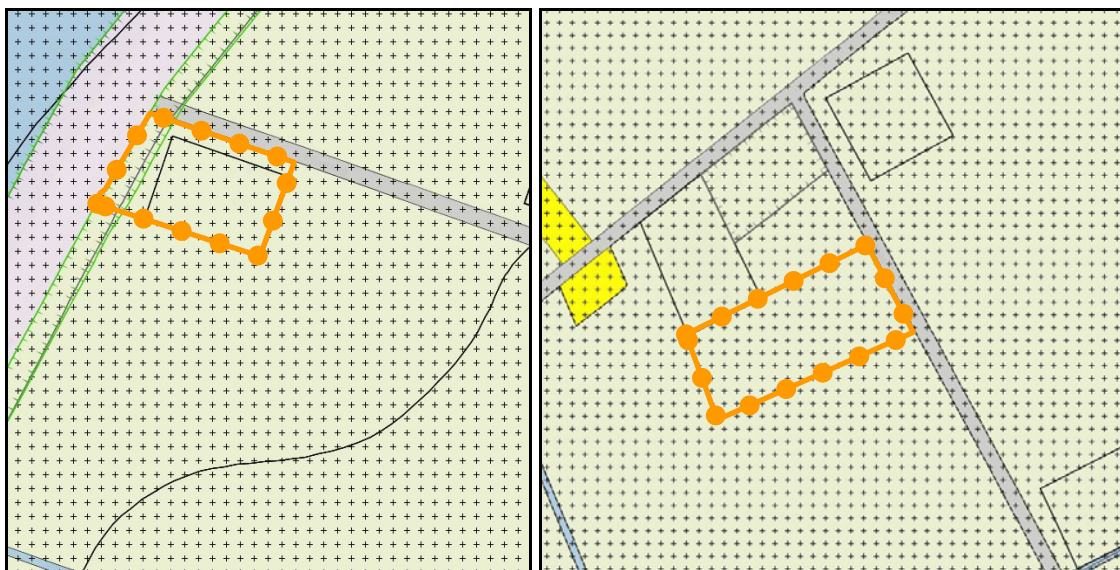
1.3

Vigerend bestemmingsplan

Zoals aangegeven geldt voor beide locaties op dit moment het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen", dat is vastgesteld op 19 december 2013. Zowel het perceel Pilotweg 25 als het perceel aan de Zandweg is hierbij voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van volwaardige en reële grondgebonden agrarische bedrijven.

Ter plaatse van het perceel Pilotweg 25 is daarnaast sprake van een bouwvlak, waardoor op deze gronden diverse gebouwen ten behoeve van de bestemming mogen worden opgericht. Tevens is ter plaatse één bedrijfswoning toegestaan. De goot- en bouwhoogte, alsook de oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw, dient hierbij te voldoen aan de in de regels gestelde maten. Voor een bedrijfswoning geldt hierbij een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter, waarbij de inhoud van de woning niet meer dan 900 m³ mag bedragen. Aan- en uitbouwen dienen hierbij meegeteld te worden. Nieuwe gebouwen dienen op een afstand van 20 meter uit de as van de in de nabijheid liggende wegen te worden gerealiseerd.

Omdat ter plaatse van het deelgebied Zandweg geen bouwvlak van kracht is, mogen hier geen gebouwen worden opgericht. Wel is het mogelijk om hier tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen te realiseren, alsook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van stapmolens, schokgolfgeneratoren, bassins voor aquacultuur en voorzieningen voor opslag. Omdat op deze gronden ook sprake van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - aquacultuur', is het niet mogelijk om in afwijking van de geldende bouwregels bassins voor aquacultuur te realiseren.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Tholen”, waarbij de deelgebieden Pilootweg 25 (links) en Zandweg ong (rechts) oranje omkaderd zijn (bron www.ruimtelijkeplannen.nl).

Op grond van de geldende bestemming ter plaatse van het perceel Pilootweg 25 is het niet toegestaan om de gronden te gebruiken ten behoeve van de woonfunctie. In de betreffende bestemming ‘Agrarisch’ is echter in artikel 3.6.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen naar ‘Wonen’ (zie hoofdstuk 2). Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het perceel voor de woonfunctie te gebruiken.

Voor het deelgebied Zandweg geldt, dat op grond van de geldende bestemming ‘Agrarisch’ geen gebouwen zijn toegestaan, omdat ter plaatse een bouwvlak ontbreekt. In artikel 3.6.6.a.1 van de regels is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarisch bouwvlak te kunnen verplaatsen. Nu van het agrarisch bouwvlak ter plaatse van het perceel Pilootweg 25, door de voorgenomen bestemmingswijzigingen geen gebruik meer wordt gemaakt, wordt dit bouwvlak op grond van deze wijzigingsbevoegdheid verplaatst naar het deelgebied Zandweg. Hierdoor is het mogelijk om een reeds aanwezige schuur naar het beoogde perceel aan de Zandweg te verplaatsen.

1.4 Gekozen planopzet

Het wijzigingsplan sluit qua juridische opzet aan op het vigerende bestemmingsplan en wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De juridisch-planologische regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” zijn opgenomen en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren projecten. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op de planregels en de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen”. Het plan is met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEID

Zoals hiervoor aangegeven, is in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” met een wijzigingsbevoegdheid reeds voorzien in de nu beoogde ontwikkelingen. In dat plan is geconcludeerd dat de ontwikkeling als passend wordt ervaren binnen het van toepassing zijnde beleid. Zodoende is het niet noodzakelijk om het voornemen opnieuw aan het beleid te toetsen.

Zowel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) als op grond van de provinciale structuurvisie, dienen stedelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Uit jurisprudentie blijkt, dat realisatie van één of enkele woningen in het buitengebied niet aangemerkt wordt als een ‘woningbouwlocatie’ en daarmee niet als een stedelijke ontwikkeling. Dit geldt ook voor het realiseren van andere kleinschalige stedelijke voorzieningen. Daarnaast leidt dit wijzigingsplan niet tot extra woningen in het buitengebied, aangezien op het perceel Pilootweg 25 reeds een bedrijfswoning aanwezig is. Zodoende wordt gesteld, dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen bestemmingswijziging ter plaatse van het perceel Pilootweg 25 of op de voorziene verplaatsing van een loods naar het perceel aan de Zandweg.

Om van de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” gebruik te kunnen maken, dient voldaan te worden aan de in die bevoegdheden genoemde voorwaarden. In onderstaande tabel zijn die voorwaarden weergegeven, evenals de motivering dat hieraan wordt voldaan.

Wijzigingsbevoegdheid inzake het deelgebied Pilootweg 25

Om het perceel Pilootweg 25 voor de woonfunctie te kunnen gebruiken, dient de geldende bestemming ‘Agrarisch’ gewijzigd te worden in ‘Wonen’. Omdat sprake is van een bedrijfsbeëindiging kan hiervoor gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 3.6.7. Hieronder wordt ingegaan op de voorwaarden van die wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 3.6.7 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging		
Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming “Agrarisch” en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming “Wonen” en/of de bestemming “Agrarisch” zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:		
a.	het ter plaatse gevestigde (agrarisch) bedrijf dient beëindigd te zijn;	De agrarische activiteiten op het perceel Pilootweg 25 zijn in 1997 beëindigd.
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;	Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid komt het agrarisch bouwvlak op het perceel Pilootweg 25 te vervallen. Deze wordt ingezet ter plaatse van het perceel Zandweg ong, zodat een daar gevestigd fruitteeltbedrijf een nieuwe schuur kan realiseren. Het is daarnaast vanuit het oogpunt van een efficiënte

		bedrijfsvoering niet aannemelijk dat deze schuur ter plaatse van het perceel Pilootweg 25 gerealiseerd wordt. Bovendien is tussen 1997 en 2016 geen interesse getoond om het agrarisch bedrijf op het perceel Pilootweg 25 over te nemen.
c.	het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden verhoogd;	In de huidige situatie is één bedrijfswoning aanwezig. Na de voorgenomen herontwikkeling is sprake van één burgerwoning.
d.	de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;	Uit hoofdstuk 4 blijkt, dat geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig 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;	De aanwezige woning past qua inhouds- en hoogtematen binnen de gestelde maten, zoals opgenomen in de bestemming "Wonen".
f.	wijziging voor gronden met de aanduiding 'glastuinbouw' wordt uitsluitend toegepast indien de kassen worden gesloopt;	Niet van toepassing, aangezien geen sprake is van gronden met een dergelijke aanduiding.
g.	bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;	Ter plaatse van het perceel Pilootweg 25 is geen sprake van een NED die voortgezet wordt.
h.	een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;	Niet van toepassing.
i.	de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;	Met de voorgenomen bestemmingswijziging is alleen sprake van een bestemmingswijziging. De goot- en bouwhoogte van de huidige aanwezige gebouwen veranderen niet.
j.	wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;	Uit hoofdstuk 4 blijkt, dat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen niet worden belemmerd.
k.	niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 worden verwijderd.	Niet van toepassing.

Wijzigingsbevoegdheid inzake het deelgebied Zandweg ong

Om een reeds aanwezige schuur aan de Zandweg te kunnen verplaatsen naar de beoogde locatie, dient ter plaatse van de nieuwe locatie een agrarisch bouwvlak aanwezig te zijn. Aangezien het agrarisch bouwvlak ter plaatse van het perceel Pilootweg 25 door de voorgenomen bestemmingswijziging vrij komt, wordt dit bouwvlak met behulp van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in artikel 3.6.6.a.1 verplaatst naar het beoogde perceel aan de Zandweg. Hieronder wordt ingegaan op de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 3.6.6 Nieuw bouwvlak		
Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van een nieuw bouwvlak, met inachtneming van het volgende:		
a.	medewerking wordt slechts verleend ten behoeve van het verplaatsen of nieuw vestigen van agrarische bedrijven, mits: 1. bij verplaatsing op het oude bouwvlak ten minste alle agrarische opstallen worden gesaneerd en herbouw hiervan wordt tegen gegaan of, in geval van cultuurhistorische waardevolle bebouwing, op adequate wijze wordt herbestemd; 2. bij nieuwvestiging een bijdrage wordt geleverd in de sanering van agrarische opstallen elders;	Met toepassing van de onder a sub 1 genoemde wijzigingsbevoegdheid wordt het agrarisch bouwvlak ter plaatse van het perceel Pilootweg 25 verplaatst naar het perceel Zandweg ong, zodat hier de mogelijkheid ontstaat om een schuur op te richten. Deze schuur behoort bij het fruitteeltbedrijf dat gevestigd is aan de Buurtweg en dient ter vervanging van een reeds bestaande schuur aan de Zandweg die onder het overgangsrecht is gebracht. Op het bouwvlak aan de Pilootweg zijn, met uitzondering van enkele kleine schuurtjes, geen agrarische opstallen aanwezig. De nieuwe eigenaar van dit perceel wil deze kleine schuurtjes graag behouden. Om toch te kunnen voldoen aan de voorwaarde dat bebouwing gesaneerd wordt, wordt de bestaande schuur aan de Zandweg afgebroken worden. Aan deze oostzijde van de Zandweg zal daardoor het open karakter verbeteren.
b.	de oppervlakte van het bouwvlak mag ten hoogste 1,5 ha bedragen;	De omvang van het nieuwe bouwvlak ter plaatse van het perceel Zandweg 1A bedraagt circa 1 hectare.
c.	medewerking wordt slechts verleend ten behoeve van een volwaardig bedrijf en indien noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;	Het fruitteeltbedrijf waarvoor het agrarisch bouwvlak van het perceel Pilootweg 25 wordt verplaatst, is de grootste fruitteeler binnen de gemeente Tholen. Door de verplaatsing van dit bouwvlak ontstaat voor de fruitteeler de mogelijkheid om, ter vervanging van een bestaande schuur elders aan de Zandweg, op kortere afstand een nieuwe schuur te realiseren. Dit leidt tot een meer

		doelmatige bedrijfsvoering. Het is dan ook niet noodzakelijk geacht om advies van de Agrarische Adviescommissie Zeeland in te winnen.
d.	aangetoond dient te zijn dat gedurende een periode van ten minste één jaar geen of niet tijdig vrijkomende agrarische bouwvlakken beschikbaar zijn;	In de directe omgeving van het fruitteeltbedrijf aan de Buurtweg zijn het afgelopen jaar geen agrarische bouwvlakken vrijgekomen. Deze worden op korte termijn ook niet verwacht. Door de voorgenomen bestemmingswijziging inzake het perceel Pilootweg 25 is dit agrarisch bouwvlak wel vrijgekomen. Aangezien dit perceel ten opzichte van het fruitteeltbedrijf aan de Buurtweg aan de andere kant van Stavenisse is gelegen, is dit bouwvlak op de huidige locatie niet interessant voor het fruitteeltbedrijf. Vandaar dat dit agrarisch bouwvlak met de wijzigingsbevoegdheid onder a sub 1 wordt verplaatst naar de directe omgeving van het fruitteeltbedrijf.
e.	wijziging is niet toegestaan op de gronden met de aanduiding 'afwegingszone - woon- en verblijfsgebied', 'afwegingszone - natuur' of 'wetgevingszone - wijzigingsgebied-2';	Dergelijke aanduidingen liggen niet op het perceel Zandweg ong.
f.	wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;	Uit hoofdstuk 4 blijkt, dat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen niet worden belemmerd.
g.	de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;	Uit hoofdstuk 4 blijkt, dat geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn.
h.	wijziging leidt niet tot significante negatieve effecten binnen Natura 2000 gebieden;	Uit § 4.3 blijkt, dat geen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten zijn.
i.	wijziging leidt niet tot een onevenredige verstening, verglazing en versnippering van agrarische gronden of tot een onevenredige schade aan infrastructuur;	Door het verplaatsen van de schuur aan de Zandweg zal de bebouwing van het fruitteeltbedrijf meer geconcentreerd worden en wordt de openheid aan de andere oostzijde van de Zandweg verbeterd. Door het verplaatsen van de schuur naar de westzijde van de weg ontstaan er geen wijzigingen in de verkeersstromen. Wel wordt het parkeren voor de medewerkers verplaatst naar de Zandweg waardoor parkeerdruk aan de Buurtweg zal verdwijnen.

j.	ter plaatse wordt voorzien in een landschappelijke inpassing;	In de regels van dit wijzigingsplan is bepaald, dat het bouwvlak ter plaatse van het deelgebied Zandweg ong voorzien dient te worden van een landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt dit ook geborgd in de anterieure overeenkomst.
k.	ter plaatse wordt voorzien in ruimtelijke kwaliteitswinst;	Dit wordt geborgd in de anterieure overeenkomst.
l.	in het wijzigingsplan wordt de aanleg/realisering en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd;	In de regels van dit wijzigingsplan is bepaald, dat het bouwvlak ter plaatse van het deelgebied Zandweg ong voorzien dient te worden van een landschappelijke inpassing.
m.	wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.	Uit paragraaf 4.2 blijkt, dat dit wijzigingsplan niet leidt tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

Stavenisse

Het voormalige eiland Stavenisse wordt al in een oorkonde uit 1206 genoemd, echter is van dit gebied zeer weinig bekend. Het huidige Stavenisse is een bedijking uit 1599 toen enkele geulen werden afgesloten en zo'n 8.300 meter aan dijken rondom enkele polders is aangebracht. Hierdoor ontstond een 655 hectare grote polder genaamd Stavenisse cum annexis. In de tweede helft van de 17^e eeuw is het gebied met enkele andere polders vergroot. Bij de bedijking van de Stavenissepolder is rekening gehouden met de realisatie van een dorp, dat uiteindelijk is gesitueerd naast een dam waardoor verbindingen met de andere Zeeuwse eilanden en Holland behouden bleven.

Rondom Stavenisse komen twee landschapstypen voor, namelijk oudland en nieuwland. Beide landschapstypen bestaan uit zeekleigrond, die voornamelijk wordt gebruikt voor akkerbouw. De oudlandpolders zijn eerder ontstaan dan de nieuwlandpolders en kenmerken zich door hun hogere ligging en kleinschaligere verkavelingsstructuur ten opzichte van de nieuwlandpolders.

Het dorp Stavenisse is een zogenaamd voorstraatdorp, waarbij de Voorstraat van de haven naar de kerk loopt. Langs deze weg stonden van oudsher de voornaamste huizen, waarvan momenteel nog diverse 17^e en 18^e eeuwse gevels bewaard zijn gebleven. Ter ontsluiting van deze woningen zijn parallel aan de Voorstraat achterstraten aangelegd. In de 19^e en 20^e eeuw zijn langs deze achterstraten ook woningen gebouwd. In de Tweede Wereldoorlog is de bevolking geëvacueerd, waarna het land door de bezetter onder water is gezet. Na de bevrijding in oktober 1944 is het zeewater geloosd en zijn de bewoners teruggekeerd. Echter, tijdens de Watersnoodramp is het dorp zwaar getroffen. Van de 1737 inwoners zijn 153 mensen omgekomen. Daarnaast zijn 140 woningen verwoest of onherstelbaar beschadigd geraakt en is ook veel vee omgekomen. De haven aan het Keeten, die na de ramp met sluiting werd bedreigd, is nu in gebruik als haven voor kleine jachten en sportvisboten.

Tot aan de gemeentelijke herindeling van 1 juli 1971 was Stavenisse een zelfstandige gemeente met een oppervlakte van circa 1097 hectare. Tegenwoordig maakt het dorp onderdeel uit van de gemeente Tholen, waarbij het de meest westelijke kern betreft. Het oude deel van het dorp heeft een compacte stedenbouwkundige structuur met smalle straten en stegen. Hierdoor is er een geringe hoeveelheid openbaar en particulier groen in de kern aanwezig. Vanaf het centrale plein voor de kerk (v.d. Lek-de Clercqplein) waaieren de wegen uit als een assenkruis (Kerkstraat, Poststraat en Pilootweg). De lintbebouwing hieraan loopt ver door. Het merendeel van de bebouwing in Stavenisse dateert van na de watersnoodramp van 1953. Het dorp heeft zich ontwikkeld vanuit de oksels van de hoofdstructuur en daarna met name richting het zuidoosten. De jongste uitbreiding is aan de zuidoostkant. In de recentere uitbreidingswijken is meer lucht in het stedenbouwkundig patroon aangebracht.

Deelgebied Pilootweg 25

Het perceel Pilootweg 25 is gelegen in het buitengebied ten westen van de kern Stavenisse, direct aan de voet van de waterkering langs de Oosterschelde. Tot voor kort stond het perceel

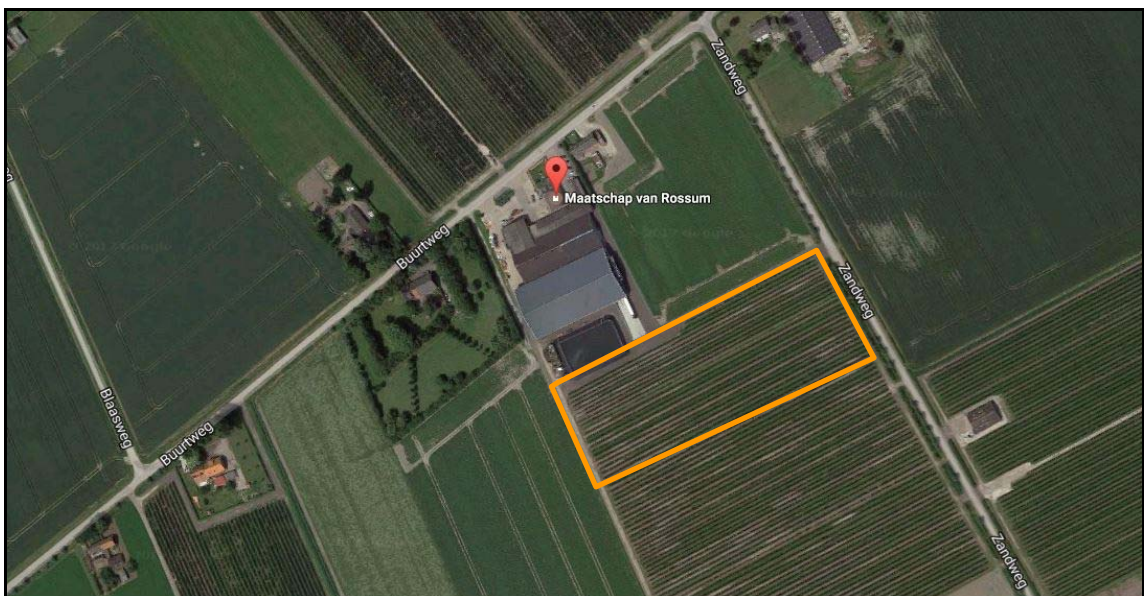
geheel ten dienste van een akkerbouwbedrijf, echter zijn deze agrarische activiteiten al in 1997 gestaakt. Op het perceel staat een boerderij met aangebouwde schuur die een gezamenlijke inhoud hebben van circa 1.480 m³. Deze panden zijn opgericht uit baksteen en bestaan uit één bouwlaag met kap. Daarnaast zijn op het perceel nog diverse andere bijgebouwen aanwezig, met een totaal oppervlak van circa 435 m². De directe omgeving van het perceel Pilootweg 25 wordt voornamelijk bepaald door agrarische bedrijvigheid.



Afbeelding 4: Aanblik perceel Pilootweg 25 (bron: website Leunis Makelaars).

Deelgebied Zandweg ong

Het perceel Zandweg ong is ook gelegen in het buitengebied rondom Stavenisse, echter dan aan de noordoostzijde van het dorp. De Zandweg betreft een noord/zuid-georiënteerde weg tussen de Oudelandsedijk en de Buurtweg. Dit deelgebied behoort tot de bedrijfsgronden van een fruitteeltbedrijf dat aan de Buurtweg is gevestigd. Het perceel Zandweg ong is momenteel in gebruik als boomgaard.



Afbeelding 5: Het deelgebied Zandweg ong (oranje omkaderd) en de directe omgeving.

3.2 **Projectbeschrijving**

Dit wijzigingsplan voorziet in twee ontwikkelingen die aan elkaar gekoppeld zijn. Hieronder wordt op beide ontwikkelingen nader ingegaan.

Deelgebied Pilootweg 25

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” is het perceel Pilootweg 25 te Stavenisse voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’. De eigenaar van dit perceel wenst dit te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’, zodat het perceel voor woondoeleinden gebruikt kan worden. De aanwezige bebouwing op het perceel blijft hierbij behouden; de bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Op grond van artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” is het mogelijk om de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen naar ‘Wonen’.

Deelgebied Zandweg ong

Het fruitteeltbedrijf aan de Buurtweg beschikt aan de oostzijde van de Zandweg over een schuur. Deze schuur wordt het grootste deel van het jaar ingezet als opslag voor plukmachines. Het fruitteeltbedrijf is voornemens om deze schuur te vergroten. Het pand ligt op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” echter buiten een bestaand agrarisch bouwvlak en valt daarmee onder het overgangsrecht. Vergroting is op de huidige plaats dan ook niet mogelijk.

Omdat de schuur van belang is voor de bedrijfsvoering van het fruitteeltbedrijf, is het wenselijk om het pand uit het overgangsrecht te halen. Om versnipperde bebouwing in het buitengebied te voorkomen, is het gewenst om deze schuur te verplaatsen naar de overzijde van de Zandweg. Hierdoor kan aangesloten worden bij het huidige agrarisch bouwvlak van het fruitteeltbedrijf. Om de gewenste schuur aan de westzijde van de Zandweg op te kunnen richten, is echter een nieuw agrarisch bouwvlak benodigd. Dit is alleen mogelijk als elders een bouwvlak beschikbaar is. Nu het agrarisch bouwvlak op het perceel Pilootweg 25 door de gewenste bestemmingswijziging vrij komt, kan dat ingezet worden als nieuw bouwvlak voor het fruitteeltbedrijf. Voor de verplaatsing van het bouwvlak kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6.6 onder a uit het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen”.

Door het aanbrengen van een nieuw agrarisch bouwvlak aan de westzijde van de Zandweg, wordt aan het fruitteeltbedrijf de mogelijkheid geboden om de voorziene schuur te realiseren. De bestaande schuur aan de oostzijde van de Zandweg wordt volledig gesloopt. Daarnaast wordt de entree van het fruitteeltbedrijf van de Buurtweg verplaatst naar de Zandweg. Dit zorgt er tevens voor dat de parkeerdruk aan de Buurtweg zal afnemen. Het realiseren van een bedrijfswoning binnen dit nieuwe bouwvlak is niet toegestaan.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit wijzigingsplan, van belang zijn. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Veel aspecten zijn reeds verantwoord op grond van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand wordt daarop ingegaan en, indien van toepassing, aandacht geschonken aan nader uitgevoerde onderzoeken.

4.1 **Bodem**

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De gemeente Tholen beschikt over een bodemkwaliteits- en bodemfunctiekaart. Op laatstgenoemde kaart zijn beide deelgebieden aangemerkt als 'Buitengebied'. Hier geldt, dat de bodem over het algemeen schoon is. Voor het deelgebied Pilootweg 25 geldt daarnaast dat de voorgenomen ontwikkeling alleen toeziet op een functieverandering en hierbij geen bodemversturende activiteiten plaatsvinden. Hierdoor is een bodemkundig onderzoek niet noodzakelijk. Voor het deelgebied Zandweg ong geldt, dat bij concrete toekomstige bouwplannen in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen een actueel bodemonderzoek dient te worden overlegd.

4.2 **Water**

4.2.1 *Beleid en normstelling*

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Eventuele opmerkingen van de waterbeheerder worden meegenomen in de totstandkoming van de definitieve versie.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);

- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

Waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor het beheer van het binnendijkse oppervlaktewater in Zeeland. Doel van het waterbeheer is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater, zowel wat de waterkwaliteit betreft als de waterkwantiteit. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is het plan van het voormalige waterschap Zeeuwse Eilanden van toepassing. Het gaat hierbij om 'integraal waterbeheer': waterzuiveringsbeheer en watersysteembeheer.

Het waterschap streeft met het beleid, beheer en onderhoud naar een optimale status en aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater, dat van geschikte kwaliteit is voor mens en omgeving. Dit wordt bereikt met veilige en duurzame systemen voor wateraanvoer, -afvoer en -berging. Het waterschap draagt zorg voor een veilig en goed bewoonbaar gebied met gezonde en duurzame watersystemen. Recreatief medegebruik en 'beleving' van het water hebben daarbij ook de aandacht.

Gemeentelijk beleid

In het Waterplan Tholen 2010-2012 heeft de gemeente Tholen in samenwerking met Waterschap Scheldestromen in beeld gebracht welke keuzes zijn gemaakt op het gebied van water en wat er wordt gedaan om ook in de toekomst te kunnen rekenen op een duurzaam, veilig en gezond watersysteem.

De gemeente streeft drie doelen na:

- het realiseren van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- een goede afstemming tussen oppervlaktewater, grondwater en de (afval)waterketen;
- een effectieve organisatie van het waterbeheer binnen de gemeente en in afstemming met de waterpartners.

4.2.2 Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het beheer van het watersysteem is in handen van het Waterschap Scheldestromen. In onderstaande tabel wordt aangegeven, welke invloed de voorgenomen ontwikkeling heeft op de diverse wateraspecten.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Waterveiligheid</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<u>Deelgebied Pilootweg 25</u> <i>Onderstaande afbeelding laat zien, dat dit deelgebied deels ligt binnen de bij een primaire waterkering behorende beschermingszones A en B. Omdat dit plan alleen ziet op wijziging van de functie en geen bouwactiviteiten plaatsvinden, is geen sprake van negatieve effecten op de</i>

	waterkerende functie van de primaire waterkering.  Afbeelding 6: Waterkering omgeving Pilotweg 25 (bron: gisweb Waterschap Scheldestromen). <u>Deelgebied Zandweg ong</u> Het deelgebied Zandweg ong is niet gelegen in de directe nabijheid van een primaire of regionale waterkering. De daarbij behorende beschermingszones zijn ook niet over dit deelgebied gelegen.
<u>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<u>Deelgebied Pilotweg 25</u> De voorgenomen ontwikkeling is alleen gericht op een gebruiksverandering van het perceel Pilotweg 25. Dit leidt niet tot de realisatie van nieuwe bebouwing en/of verharding. Hierdoor is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Compensatie in de vorm van nieuw oppervlaktewater is dan ook niet aan de orde. <u>Deelgebied Zandweg ong</u> In de huidige situatie zijn de gronden binnen dit deelgebied onverhard. In de toekomstige situatie is hier een loods voorzien en nieuwe erfverharding, waardoor sprake van is van een toename aan verhard oppervlak. Daar staat tegenover dat een bestaande schuur aan de Zandweg wordt gesloopt en bijbehorende erfverharding wordt verwijderd. Mogelijk is uiteindelijk sprake van een toename van het verhard oppervlak. Op het bedrijfsperceel van het fruitteeltbedrijf is echter een bassin aanwezig met een capaciteit van 4.300 m³. In dit bassin wordt al het regenwater opgevangen dat valt op de daken van reeds aanwezige schuren, waarna het water wordt gebruikt voor druppelbevloeïng. Ook de nieuw te realiseren schuur wordt op dit bassin aangesloten. Het treffen van

	<i>compenserende maatregelen wordt verder niet noodzakelijk geacht.</i>
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan/verhelpen van grondwater-overlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Voor beide locaties geldt, dat geen grondwater wordt onttrokken. Voor de nieuw te bouwen loods in het deelgebied Zandweg ong geldt, dat het regenwater dat op het dak valt, wordt afgevoerd naar een bassin.</i>
<u>Hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<u>Deelgebied Pilotweg 25</u> <i>De voorgenomen ontwikkeling is alleen gericht op een gebruiksverandering van het perceel Pilotweg 25. De bestaande afvoer van het hemel- en afvalwater blijft hierbij onveranderd.</i> <u>Deelgebied Zandweg ong</u> <i>De nieuw te bouwen loods wordt aangesloten op de huidige riolering. Het regenwater dat op de daken valt wordt verzameld in een bassin en ingezet voor bewatering van de gewassen.</i>
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Voor beide locaties geldt, dat geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht worden.</i>
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Voor beide locaties geldt, dat geen grondwater wordt onttrokken. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.</i>
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<u>Deelgebied Pilotweg 25</u> <i>De voorgenomen ontwikkeling is alleen gericht op een gebruiksverandering van het perceel Pilotweg 25. Er worden dus geen nieuwe bouwwerken opgericht die van invloed kunnen zijn op het oppervlaktewaterkwaliteit. Ook het toekomstig gebruik heeft hier geen invloed op.</i> <u>Deelgebied Zandweg ong</u> <i>Er worden niet uitloogbare materialen gebruikt bij de bouw van de nieuwe schuur. Indien deze wel gebruikt worden zal er een coating worden toegepast.</i>
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Idem als onder 'oppervlaktewaterkwaliteit'.</i>
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Voor beide locaties geldt, dat geen aantastingen verwacht worden aan de aquatische natuur.</i>

<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Onderhoud van de oppervlaktewateren liggen bij het waterschap en de gemeente Tholen. Binnen beide deelgebieden zijn geen (bestaande) oppervlaktewateren gelegen.</i>
<i>Andere belangen waterbeheerder(s)</i>	
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Geen aanwezig.</i>
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>De in de omgeving van beide deelgebieden liggende wegen behoren niet tot het beheersgebied van Rijkswaterstaat, provincie en/of het waterschap.</i>

4.2.3

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water. Het aspect water staat vaststelling van dit wijzigingsplan niet in de weg. De vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied.

4.3

Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Deelgebied Pilootweg 25

Volgens het Geoloket van de provincie Zeeland is op circa 40 meter ten oosten van het deelgebied Pilootweg 25 het Natura 2000-gebied "Oosterschelde" gelegen. Op ongeveer 103 meter ten noorden is het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk gelegen. Gezien de beperkte omvang van het voornemen en het feit dat het hier alleen een functiewijziging van bestaande gebouwen betreft, leidt de voorgenomen functiewijziging niet tot aantasting van beschermde natuurgebieden en / of tot aantasting van het Natuurnetwerk.

Deelgebied Zandweg ong

Volgens het Geoloket van de provincie Zeeland ligt op circa 647 meter ten noorden van het deelgebied Zandweg ong het Natura 2000-gebied "Oosterschelde". De dichtstbijzijnde

onderdelen van het Natuurnetwerk liggen op circa 410 meter afstand. Gezien de beperkte omvang van het voornemen leidt de voorgenomen functiewijziging niet tot aantasting van beschermde natuurgebieden en / of tot aantasting van het Natuurnetwerk.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Deelgebied Pilotweg 25

Oude agrarische bebouwing kan vaak dienst doen als verblijfplaats voor gebouwbewonende diersoorten, zoals vleermuizen en vogels. Dit geldt ook voor eventueel op het erf aanwezige bomen met holten. Daarnaast zijn op het erf algemeen voorkomende dieren te verwachten. Omdat de voorgenomen ontwikkeling alleen ziet op een functieverandering en dit niet leidt tot sloop- en/of bouwwerkzaamheden, is geen sprake van een verandering van het leefgebied van eventuele aanwezige (strikt) beschermde dier- en/of plantensoorten. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Deelgebied Zandweg ong

Dit deelgebied is momenteel in gebruik als boomgaard, behorende bij een fruitteeltbedrijf. Naar verwachting komen hier geen verblijfplaatsen van strikt beschermde dier- en plantensoorten voor, al kan het deelgebied wel dienst doen als foerageergebied. Omdat in de omgeving voldoende alternatieve foerageergebieden voorhanden zijn, worden negatieve effecten op voorhand uitgesloten. Ook in de te slopen schuur aan de oostzijde van de Zandweg worden geen verblijfplaatsen van gebouwbewonende diersoorten verwacht. Het betreft namelijk een enkelwandig gebouw met enkelwandige dakplaten. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.4

Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WamZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

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

Op basis van de landschappelijke ondergrond en de bekende archeologische waarden binnen de gemeentelijke grenzen, is een vlakdekkende verwachtingskaart opgesteld. Hieruit blijkt, dat ter plaatse van het deelgebied Pilootweg 25 een hoge archeologische verwachting geldt (categorie 4). Dit betekent dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is, indien bouw- en/of graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,4 meter beneden maaiveld én tevens een oppervlak van 250 m² of meer beslaan. Voor het deelgebied Zandweg ong is sprake van een gematigde archeologische verwachting (categorie 5). Dit betekent dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is, indien bouw- en/of graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,4 meter beneden maaiveld én tevens een oppervlak van 500 m² of meer beslaan. Deze vergunningen kunnen pas worden afgegeven als blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Doordat in de regels van dit wijzigingsplan de regels uit het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" van toepassing zijn verklaard, blijven de geldende dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie" van kracht. In deze dubbelbestemmingen is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodemversturende activiteiten uitgevoerd mogen worden.

4.5 Cultuurhistorie

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hierdoor is een verplichting ontstaan om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht. Daarnaast bevinden zich in (de directe nabijheid van) het plangebied geen (rijks)monumenten, voormalige kasteelterreinen, beschermingswaardige binnendijken en/of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten.

4.6 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit wijzigingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. De woning op het perceel Pilootweg 25 is reeds aanwezig en wordt niet verplaatst. Ook op het perceel aan de Zandweg is geen nieuw geluidsgevoelig object voorzien. Hierdoor is een toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet aan de orde.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies

(bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

Deelgebied Pilootweg 25

In de omgeving van het perceel Pilootweg 25 is op grond van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" een aantal inrichten toegestaan. Het gaat hierbij in alle gevallen om akkerbouwbedrijven. Op grond van de VNG-uitgave dient ten opzichte van de bedrijfsgebouwen van een akkerbouwbedrijf een hinderafstand van 30 meter aangehouden te worden. Aangezien de dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing op een afstand van circa 228 meter staat, wordt aan deze hindercontour voldaan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de huidige woning op het perceel Pilootweg 25 een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De in de omgeving aanwezige bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt. De voorgenomen bestemmingswijziging is uit oogpunt van milieuzonering acceptabel.

Deelgebied Zandweg ong

Op het perceel Zandweg ong is een schuur voorzien, die ten dienste staat van de bedrijfsactiviteiten van het fruitteeltbedrijf aan de Buurtweg. Op grond van de VNG-uitgave dient ten opzichte van de bedrijfsgebouwen van een fruitteeltbedrijf een hinderafstand van 30 meter aangehouden te worden. Aangezien het dichtstbijzijnde milieugevoelige object (woning van derden) op een afstand van circa 133 meter staat, wordt aan deze hindercontour voldaan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat de realisatie van een schuur op het perceel Zandweg ong niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen van derden. De voorgenomen bestemmingswijziging is uit oogpunt van milieuzonering acceptabel.

4.8 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het

groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Deelgebied Pilootweg 25

In de (directe) omgeving van het deelgebied Pilootweg 25 zijn enkele risicobronnen aanwezig. De dichtstbijzijnde mobiele risicobron betreft de Oosterschelde, die zo'n 70 meter ten oosten van het perceel is gelegen. Deze transportroute is in het Basisnet Water aangemerkt als 'binnenvaartverbinding chemische clusters & achterlandverbindingen met toetsafstand' (zogenaamde zwarte vaarwegen). Voor dergelijke vaarwegen geldt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour niet buiten de waterlijn is gelegen. Wel is sprake van een plasbrandaandachtsgebied, dat zich 25 meter landinwaarts uitstrekt. Deze contour reikt niet tot het deelgebied en vormt daarmee geen belemmering. De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied heeft ook geen significant effect op het groepsrisico. Immers wijzigt het aantal personen niet.

Op circa 815 meter ten zuiden van het deelgebied bevindt zich de dichtstbijzijnde stationaire risicobron. Het betreft hier een camping aan de Scheldseweg, waar een bovengrondse propaantank met een inhoud van 5.000 liter aanwezig is. Daarmee valt de tank niet onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, maar onder het Activiteitenbesluit. Op grond hiervan is alleen sprake van een veiligheidscontour van 50 meter. Gezien de afstand tot aan het perceel Pilootweg 25, vormt deze contour geen belemmering.

Deelgebied Zandweg ong

Ook voor het deelgebied Zandweg ong geldt, dat de dichtstbijzijnde mobiele risicobron de Oosterschelde betreft. Omdat de afstand tussen het deelgebied en de oever van de Oosterschelde zo'n 670 meter bedraagt, vormen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied geen belemmering. De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied heeft ook geen significant effect op het groepsrisico, doordat slechts sprake is van een mogelijke toename van enkele personen.

Op circa 820 meter ten westen van het deelgebied bevindt zich de dichtstbijzijnde stationaire risicobron. Het betreft hier een bungalowpark aan de Buurtweg, waar sprake is van een tank van 250 liter voor de opslag van natriumhypochloriet (chloorbleekloog). Chloorbleekloog is een irriterende, niet giftige stof. Wanneer deze stof echter in contact komt met zuur kan chloorgas ontstaan. Voor chloorbleekloogtanks zijn echter geen generieke risicoafstanden tot de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar en invloedsgebieden vastgesteld. De 1 % letaliteitgrens van een tank tot 500 liter ligt volgens de "Gevarenkaart nr. 9 Toxische verbrandings- en recreatieproducten" op 40 meter. De uiterste afstand waar nog gezondheidsschade verwacht wordt, strekt zich tot op 380 meter van de tank uit. Beide contouren zijn niet over het deelgebied gelegen, waardoor deze stationaire risicobron geen belemmering vormt.

4.9

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de

ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. Met dit wijzigingsplan wordt omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning voorzien evenals de verplaatsing van een reeds aanwezige schuur. Gesteld wordt, dat de verkeersaantrekkende werking hiervan vele malen lager is dan bij de realisatie van 1.500 woningen. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als *niet in betekenende mate* beschouwd. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

De achtergrondconcentratie PM₁₀ bedraagt volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2015 en in 2025 minder dan 18 µg/m³. Voor NO₂ geldt in 2015 een concentratie gelegen tussen 14 en 16 µg/m³ en in 2025 bedraagt dit 10 tot 15 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling).

Voor dit wijzigingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Met dit wijzigingsplan wordt zowel omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning voorzien als de verplaatsing van een reeds aanwezige schuur. Deze ontwikkelingen blijven ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die boven proportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r(-beoordeling) niet noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

De gemeente Tholen heeft op 19 december 2013 het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” vastgesteld. Dit wijzigingsplan maakt gebruik van twee in dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden (artikel 3.6.6 en 3.6.7). Hierdoor is het mogelijk om onder voorwaarden de bestemming ‘Agrarisch’ om te zetten in ‘Wonen’ en om een vrijkomend agrarisch bouwvlak te verplaatsen naar een nieuwe locatie.

Na wijziging is voor het perceel Pilootweg 25 de bestemming ‘Wonen’ van toepassing. Voor het perceel aan de Zandweg geldt, dat na wijziging sprake is van een agrarisch bouwvlak. Hierdoor kan een reeds aanwezige schuur naar de beoogde locatie verplaatst worden. Voor beide percelen geldt dat de overige regelingen uit het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” van kracht blijven, waaronder ook de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’.

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Overgangs- en slotregels.

In artikel A is als de inleidende regel bepaald, dat de regels uit het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” van kracht blijven. Tevens is hier bepaald, dat aan artikel 1 enkele begrippen worden toegevoegd.

In de bestemmingsregels van dit wijzigingsplan is geregeld, dat de (dubbel)bestemmingen ‘Agrarisch’ (artikel 3), ‘Wonen’ (artikel 22), ‘Waarde - Archeologie - 2’ (artikel 27) en ‘Waarde - Archeologie - 3’ (artikel 28) zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” ongewijzigd blijven. Dit geldt ook voor de van toepassing zijnde algemene aanduidingsregels, zoals opgenomen in artikel 37.1 en 37.3 van het moederplan.

In de slotregel is met artikel B de naamgeving van dit wijzigingsplan bepaald.

6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

INLEIDENDE REGELS	45
Artikel A – Van toepassing verklaring	45
Artikel 1 – Begripsbepalingen	45
BESTEMMINGSREGELS	47
Artikel 3 – Agrarisch	47
Artikel 22 – Wonen	47
Artikel 27 – Waarde - Archeologie - 2	47
Artikel 28 – Waarde - Archeologie - 3	47
Artikel 37.1 – Afwegingszone - natuur	47
Artikel 37.3 – Vrijwaringszone - dijk - 1	47
OVERGANGS- EN SLOTREGELS	49
Artikel B – Slotregel	49

INLEIDENDE REGELS

Artikel A – Van toepassing verklaring

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

Artikel 1 – Begripsbepalingen

Dit artikel krijgt de navolgende toevoegingen:

Bestemmingsplan:

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

Wijzigingsplan:

het wijzigingsplan “Pilootweg 25 / Zandweg ong, Stavenisse” van de gemeente Tholen, met het identificatienummer NL.IMRO.0716.wpPil25ZawgSTA-VG01 met de bijbehorende regels.

Verbeelding:

de verbeelding, met nummer NL.IMRO.0716.wpPil25ZawgSTA-VG01 deel uitmakend van het wijzigingsplan.

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Agrarisch

Dit artikel blijft ongewijzigd, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen”, met dien verstande dat het bouwvlak in dit wijzigingsplan voorzien wordt van een landschappelijke inpassing.

Artikel 22 – Wonen

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

Artikel 27 – Waarde - Archeologie - 2

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

Artikel 28 – Waarde - Archeologie - 3

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

Artikel 37.1 – Afwegingszone - natuur

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

Artikel 37.3 – Vrijwaringszone - dijk - 1

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

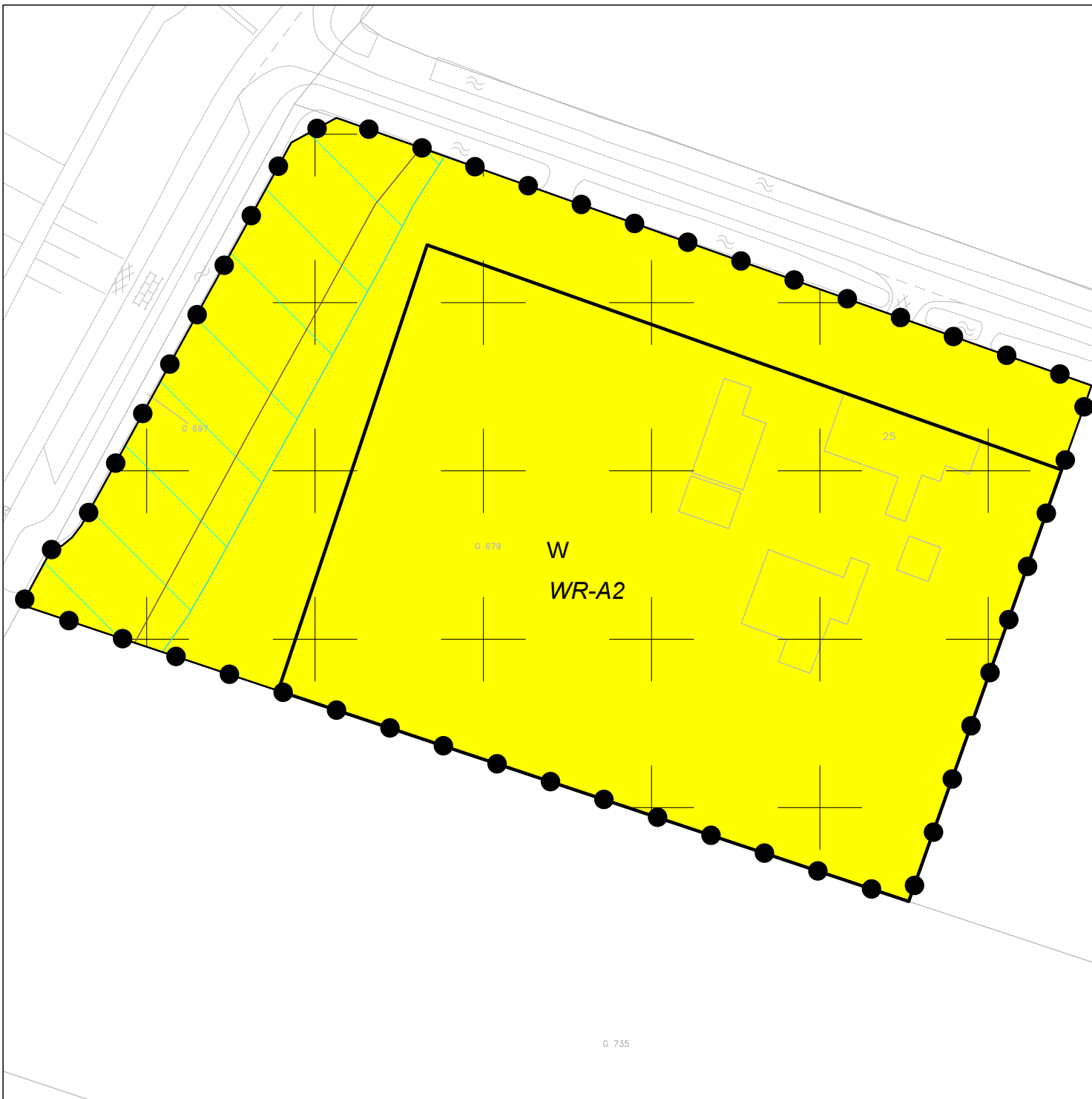
OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel B – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan "Pilootweg 25 / Zandweg ong, Stavenisse", gemeente Tholen.

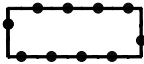
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING



VERKLARING

Plangebied

 Pilootweg 25 / Zandweg ong

Enkelbestemmingen

 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie - 2

Gebiedsaanduidingen

 overige zone - Afwegingszone - natuur

 vrijwaringszone - dijk - 1

Bouwvlakken

 bouwvlak

project:

**Pilootweg 25 / Zandweg ong
(kaart 1)**

gemeente:

Tholen

fase:

Ontwerpwijzigingsplan

opdrachtgever:

Gemeente Tholen

datum : 8 mei 2017

schaal : 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0716.wpPil25ZawgSTA-OW01

ondergrond: o_NL.IMRO.0716.wpPil25ZawgSTA-OW01





VERKLARING

Plangebied

 Pilotweg 25 / Zandweg ong

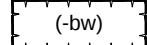
Enkelbestemmingen

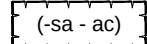
 A Agrarisch

Dubbelbestemmingen

 WR-A3 Waarde - Archeologie - 3

Functieaanduidingen

 (-bw) bedrijfswoning uitgesloten

 (-sa - ac) specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - aquacultuur

Bouwvlakken

 bouwvlak

project:

**Pilotweg 25 / Zandweg ong
(kaart 2)**

gemeente:

Tholen

fase:

Ontwerpwijzigingsplan

opdrachtgever:

Gemeente Tholen

datum: 8 mei 2017

schaal: 1 : 1.500

identificatienummer: NL.IMRO.0716.wpPil25ZawgSTA-OW01

ondergrond: o_NL.IMRO.0716.wpPil25ZawgSTA-OW01

