BOdG ruimtelijk advies

WIJZIGINGSPLAN

MOLENWEG 54, OUD-VOSSEMEER / VEERWEG ONG, THOLEN

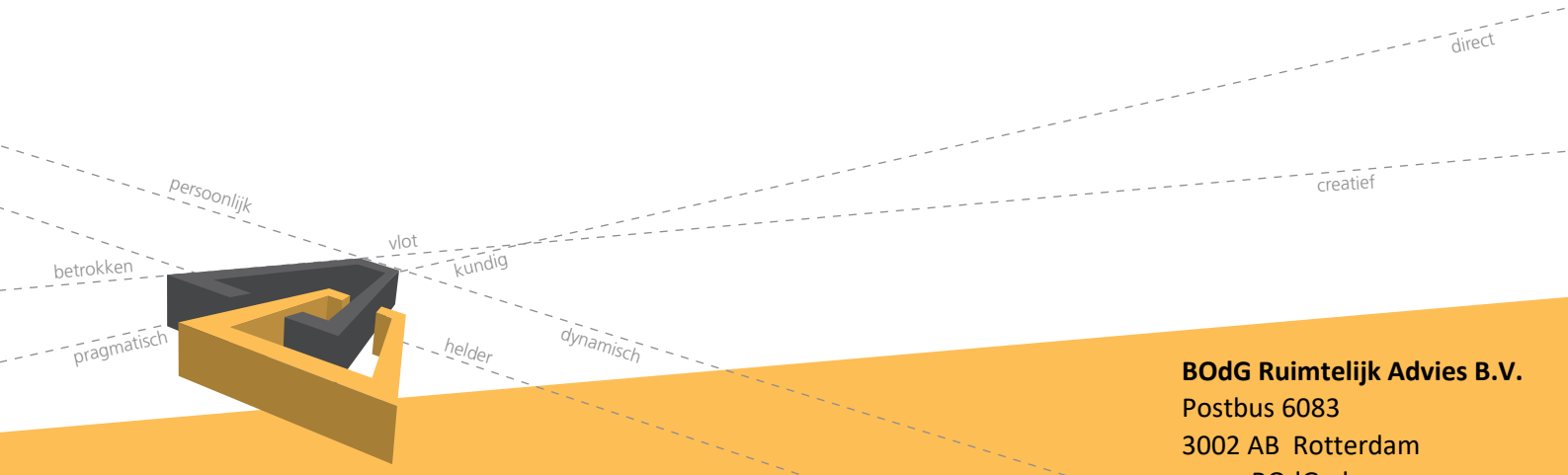
21 januari 2020

gemeente Tholen

WIJZIGINGSPLAN
MOLENWEG 54, OUD-VOSSEMEER / VEERWEG ONG, THOLEN

Identificatienummer: NL.IMRO.0716.wpveerwmolenTLNOVM-VG01

ontwerp	23 oktober 2019
vaststelling	21 januari 2020



BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

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 22

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 23

4.1 Bodem 23

4.2 Water 24

4.3 Ecologie 28

4.4 Archeologie 29

4.5 Cultuurhistorie 30

4.6 Geluid 30

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 35

5.1 Inleiding 35

5.2 De opzet van de planregels 35

6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID 37

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” is het perceel Molenweg 54 te Oud-Vossemeer 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 is het mogelijk om de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen naar ‘Wonen’.

Tegelijkertijd wil het Selectiebedrijf Tholen nieuwbouw realiseren op een perceel aan de Veerweg te Tholen. De nieuwbouw bestaat uit een bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Hieraan kan alleen medewerking worden verleend, als elders een agrarisch bouwvlak beschikbaar is. Omdat het agrarisch bouwblok op het perceel Molenweg 54 door de gewenste bestemmingswijziging vrij komt, kan dat ingezet worden voor de beoogde ontwikkeling aan de Veerweg. 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 Molenweg 54, dat zich in het buitengebied ten zuiden van de kern Oud-Vossemeer bevindt. De plangrenzen worden gevormd door de kadastrale grenzen, waarbij het perceel bekend staat als Oud-Vossemeer, sectie M, nummer 442. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de agrarische functie.

Afbeelding 1: Ligging van deelgebied ‘Molenweg 54’ (oranje omkaderd; bron: Google Maps).

Het tweede deelgebied bevindt zich aan de Veerweg te Tholen. Dit deelgebied ligt in de oksel van het kruispunt van de Veerweg met de Postweg. De betreffende locatie maakt deel uit van

het buitengebied van Tholen. Ook hier geldt dat de begrenzing van het plangebied overeenkomt met de kadastrale grenzen. Het betreffende perceel staat bekend als Tholen, sectie O, nummer 1260. De directe omgeving van dit deelgebied wordt gekenmerkt door de agrarische functie, al bevinden het gemeentehuis en de Tholense nieuwbouwwijk zich in oostelijke richting op steenworpafstand.

Afbeelding 2: Ligging van het deelgebied ‘Veerweg’ (oranje omkaderd; bron: Google Maps).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

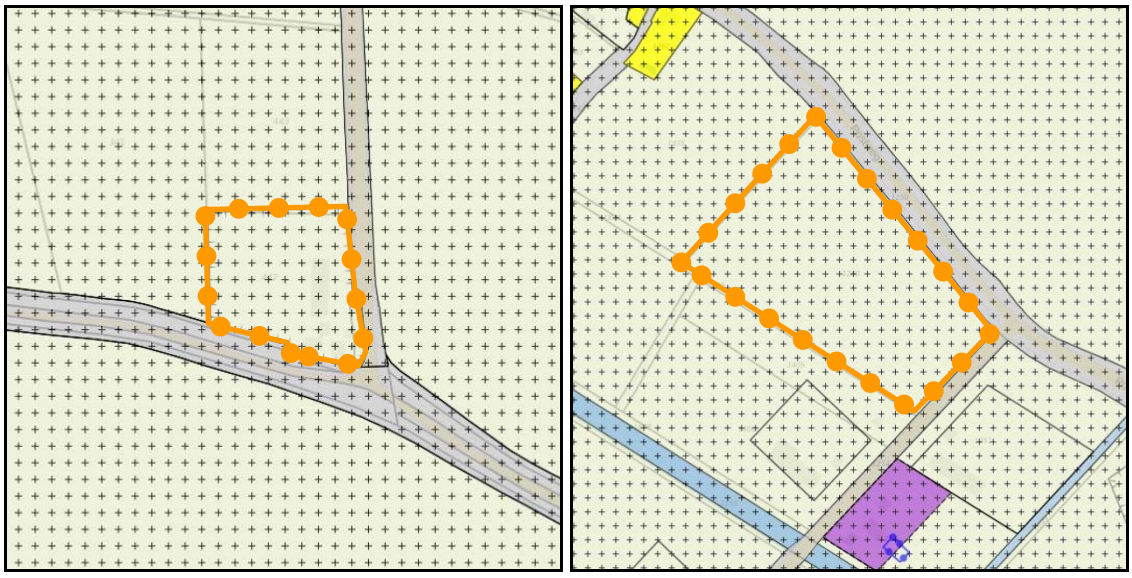
Zoals aangegeven geldt voor beide locaties op dit moment het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen”, dat is vastgesteld op 19 december 2013. Zowel het perceel Molenweg 54 te Oud-Vossemeer als het perceel aan de Veerweg te Tholen is hierbij voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van volwaardige en reële grondgebonden agrarische bedrijven.

Ter plaatse van het perceel Molenweg 54 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 m^3 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. Het perceel is tevens voorzien van de gebiedsaanduiding ‘overige zone – karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’.

Omdat ter plaatse van het deelgebied Veerweg 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.

Voor beide deelgebieden geldt, dat deze zijn voorzien van een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Met deze dubbelbestemming wordt gewaarborgd, dat eventuele aanwezige

archeologische relicten worden beschermd. Het uitvoeren van bodemverstorende activiteiten is namelijk gekoppeld aan een vergunningplicht.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Tholen”, waarbij de deelgebieden Molenweg 54 (links) en Veerweg ong. (rechts) oranje omkaderd zijn (bron www.ruimtelijkeplannen.nl).

Op grond van de geldende bestemming ter plaatse van het perceel Molenweg 54 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 bevoegdheid is het mogelijk om het perceel voor de woonfunctie te gebruiken.

Voor het deelgebied Veerweg 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. onder 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 Molenweg 54, door de voorgenomen bestemmingswijzigingen geen gebruik meer wordt gemaakt, wordt dit bouwvlak op grond van deze wijzigingsbevoegdheid verplaatst naar het deelgebied Veerweg. Hierdoor is het mogelijk om de beoogde bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning op te richten.

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 reeds in het vigerende bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid 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 een uitspraak omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat realisatie van één of enkele woningen in het buitengebied niet aangemerkt wordt als een 'woningbouwlocatie' en daarmee niet als een stedelijke ontwikkeling. Aangezien in het deelgebied Molenweg 54 alleen sprake is van een bestemmingswijziging en deze niet leidt tot nieuwe woningen in het buitgebied, kan deze bestemmingswijziging niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Uit de eerder genoemde overzichtsuitspraak blijkt tevens, dat gronden waaraan een agrarische bestemming is toegekend ook niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Aangezien het deelgebied Veerweg ong. in zijn geheel is voorzien van de bestemming 'Agrarisch', is dus ook hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is voor de beoogde ontwikkelingen dan ook niet aan de orde.

Om van de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan 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 Molenweg 54
Om het perceel Molenweg 54 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 daarvoor geldende voorwaarden.

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 Molenweg 54 zijn al enige tijd 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;	Vanwege het ontbreken van eigen grond is het niet aannemelijk dat de opstallen op het perceel Molenweg 54 door een ander agrarisch bedrijf gebruikt zullen worden. Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid komt het agrarisch bouwvlak op het perceel Molenweg 54 te vervallen. Deze wordt ingezet ter plaatse

		van het perceel Veerweg ong, zodat het Selectiebedrijf Tholen zich hier kan vestigen. Dit is vanuit een efficiënte bedrijfsvoering wenselijk, aangezien deze locatie logistiek gunstig ligt ten opzichte van de cultuurgronden die door het bedrijf voor de bedrijfsvoering worden gebruikt (zie ook toetsing randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid inzake deelgebied Veerweg ong.).
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 Molenweg 54 is geen sprake van een NED die voortgezet wordt. Ter behoud van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt een nieuwe NED toegestaan.
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 Veerweg ong
Om de beoogde nieuwe bedrijfsbebouwing inclusief bedrijfswoning op het perceel aan de Veerweg te kunnen realiseren, dient hier een agrarisch bouwvlak aanwezig te zijn. Aangezien het agrarisch bouwvlak ter plaatse van het perceel Molenweg 54 door de voorgenomen bestemmingswijziging vrij komt, wordt dit bouwvlak met behulp van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in artikel 3.6.6.a. onder 1 verplaatst naar het beoogde perceel aan de Veerweg. 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 Molenweg 54 verplaatst naar het perceel Veerweg ong, zodat hier de mogelijkheid ontstaat om bedrijfsbebouwing + bedrijfswoning op te richten. Het Selectiebedrijf Tholen is momenteel gevestigd op het perceel Klaverveld 51 te Oud-Vossemeer. Dit perceel wordt gehuurd. Voor een efficiëntere bedrijfsvoering is het echter wenselijk om te beschikken over een eigen locatie, zodat gericht geïnvesteerd kan worden. De afgelopen jaren zijn dan ook diverse vrijkomende agrarische bedrijfslocaties bekeken. Echter bleek steeds dat de aanwezige bedrijfsbebouwing niet of minder geschikt was voor de voorgenomen bedrijfsvoering, waardoor sloop/nieuwbouw aan de orde was. Dit heeft geresulteerd in de conclusie dat herbenutting van een bestaande bedrijfslocatie duurder is dan bedrijfsvestiging op een nieuwe locatie. Vandaar dat het wenselijk is om het vrijgekomen agrarisch bouwvlok van het perceel Molenweg 54 in te zetten op het perceel Veerweg ong, zodat het Selectiebedrijf Tholen hier nieuwbouw kan realiseren.

		De voormalige agrarische opstallen op het perceel Molenweg 54 zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Ter behoud van deze bebouwing wordt op het perceel een nieuwe NED toegestaan.
b.	de oppervlakte van het bouwvlak mag ten hoogste 1,5 ha bedragen;	De omvang van het nieuwe bouwvlak ter plaatse van het perceel Veerweg bedraagt circa 1,0 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;	Ten behoeve van de beoogde vestiging van het Selectiebedrijf Tholen op het perceel aan de Veerweg is op 4 oktober 2018 door de Agrarische Adviescommissie Zeeland een advies[1] uitgebracht. Deze commissie heeft aangegeven dat de bedrijfsvoering van Selectiebedrijf Tholen gekwalificeerd kan worden als die van een volwaardig agrarisch bedrijf.
d.	aangetoond dient te zijn dat gedurende een periode van ten minste één jaar geen of niet tijdig vrijkomende agrarische bouwvlakken beschikbaar zijn;	Uit de adviesbrief van de Agrarische Adviescommissie Zeeland blijkt, dat Selectiebedrijf Tholen al diverse jaren op zoek is naar een geschikte agrarische locatie om aan te kopen. Dergelijke locaties zijn tot op heden niet voorhanden geweest. Deze worden op korte termijn ook niet verwacht. Daarnaast blijkt uit het advies dat herbenutting van een bestaande bedrijfslocatie duurder is dan bedrijfsvestiging op een nieuwe locatie. Door de voorgenomen bestemmingswijziging inzake het perceel Molenweg 54 is dit agrarisch bouwvlak wel vrijgekomen. Aangezien het perceel Veerweg ong. logistiek ook gunstig ligt ten opzichte van de cultuurgronden die door Selectiebedrijf Tholen worden gehuurd, is het wenselijk om het vrijgekomen agrarisch bouwvlak naar het perceel Veerweg ong. te verplaatsen.
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 Veerweg ong.
f.	wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van	Uit hoofdstuk 4 blijkt, dat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen niet worden

[1] Adviesbrief van Agrarische Adviescommissie Zeeland van 4 oktober 2018 met kenmerk BAz 1285.

	naastgelegen percelen;	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 de beoogde verplaatsing van het agrarisch bouwvlak en het feit dat de bebouwing op het perceel Molenweg 54 vanwege aanwezige cultuurhistorische waarden behouden blijft, leidt de beoogde verplaatsing tot een toename aan verstening. Echter geldt, dat de huidige bebouwingsmogelijkheden op het perceel Molenweg 54 nog voldoende ruimte biedt om hier meerdere grote objecten te realiseren. Deze bouwmogelijkheden wordt verplaatst naar de Veerweg. De positionering van de op te richten bebouwing wordt zodanig gekozen, dat sprake is van een cluster aan bebouwing en de openheid van het buitengebied minimaal wordt aangetast.
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 Veerweg 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 Veerweg 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 § 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

Deelgebied Molenweg 54
Dit perceel bevindt zich op de kruising van de Molenweg met de Puitsedijk. Het perceel staat kadastraal bekend als Oud-Vossemeer, sectie M, nummer 442. Het hier aanwezige traditionele boerencomplex 'Hoeve Kouwenberg', gebouwd omstreeks begin 20e eeuw, is aangemerkt als Rijksmonument. De woning is voorzien van banden, bogen en overige decoraties in gele steen, alsook van houten vensters met kalf en stolp-onderramen. Ook de aanwezige dwarsdeelschuur bevat cultuurhistorische waarden. Zo is het interieur van de 43 meter lange, 14,5 meter brede en 12,5 meter hoge schuur vrijwel geheel intact. Dit geldt ook voor het exterieur, waardoor de schuur een zeldzaamheidswaarde heeft. De aanwezige bebouwing op het perceel is opgetrokken uit rode baksteen en bestaat uit één bouwlaag met zadeldak. De woning is deels voorzien van een kelder. De directe omgeving van het perceel bestaat voornamelijk agrarische gronden.

Afbeelding 4: Aanblik aanwezige bebouwing op perceel Molenweg 54 (bron: Funda).

Deelgebied Veerweg ong
Dit deelgebied bevindt zich aan de westzijde van de kern Tholen op een steenworp afstand van het gemeentehuis. Het betreft het perceel in de westelijke oksel van de kruising Veerweg – Postweg en staat kadastraal bekend als Tholen, sectie O, nummer 1260. Momenteel zijn de gronden onbebouwd en in gebruik als akkerbouwgrond. Direct ten zuiden van het perceel zijn diverse (agrarische) bedrijven gesitueerd, waaronder een visserijbedrijf en een plantenkweker. De aanwezige bedrijfsbebouwing bestaat hierbij voornamelijk uit diverse schuren van één bouwlaag met kap alsmede uit enkele bedrijfswoningen (ook één bouwlaag met kap).

Afbeelding 5: Zicht op deelgebied Veerweg ong vanaf kruising Veerweg/Postweg (bron: Google Maps).

3.2 *Projectbeschrijving*

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

Deelgebied Molenweg 54

In het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" is het perceel Molenweg 54 voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. De eigenaar van dit perceel wenst dit te wijzigen in de bestemming 'Wonen', zodat het voor woondoeleinden gebruikt kan worden. Omdat de bebouwing als Rijksmonument is aangemerkt en daarmee cultuurhistorisch waardevol is, blijft de aanwezige bebouwing behouden. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en in de voormalige agrarische opstallen wordt de mogelijkheid geboden om een NED te ontplooien. Het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" biedt de mogelijkheid voor deze omzetting.

Deelgebied Veerweg ong

De bedrijfsvoering van Selectiebedrijf Tholen is gericht op de teelt van graszaad. Hiervoor wordt jaarlijks zo'n 175 tot 200 hectare grond ingezet, die vanuit een gehuurd pand op het perceel Klaverveld 51 te Oud-Vossemeer wordt bewerkt. Voor de uitvoering van de werkzaamheden beschikt het bedrijf deels over eigen mechanisatie, echter worden ook werkzaamheden door derden uitgevoerd.

Voor een optimale bedrijfsvoering is het wenselijk om te beschikken over een eigen locatie te beschikken, zodat optimaal geïnvesteerd kan worden in de droog- en bewaarfaciliteiten voor het graszaad. Benutting van de bestaande bedrijfslocatie is een duurdere optie gebleken dan vestiging op een nieuwe locatie. Het perceel van 3,5 ha in de oksel van het kruispunt Veerweg / Postweg te Tholen, is daarnaast logistiek uitermate geschikt vanwege de ligging van de cultuurgronden die voor de bedrijfsvoering in gebruik zijn. Om op dit perceel echter een nieuw agrarisch bedrijf te kunnen starten, is een agrarisch bouwvlak benodigd. Nu het agrarisch bouwblok op het perceel Molenweg 54 te Oud-Vossemeer door de gewenste bestemmings-wijziging vrij komt, kan dat hiervoor ingezet worden. Voor de verplaatsing van het bouwblok kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6.6 onder a uit het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen".

Een concreet bouwplan voor de benodigde bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Veerweg dient nog uitgewerkt te worden. Indicatief wordt uitgegaan van een loods van 30 bij 50 meter en de bouw van één bedrijfswoning. Voor de bouw van deze bedrijfsbebouwing dient voldaan te worden aan de bouwregels die in dit wijzigingsplan zijn opgenomen. Het betreffen hier de bouwregels, zoals deze in het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" zijn vastgelegd en ook gelden voor alle andere agrarische bedrijfslocaties binnen de gemeente Tholen.

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.

Ter plaatse van het plangebied zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd, namelijk een onderzoek ter plaatse van de Molenweg[2] en een onderzoek ter plaatse van de Veerweg[3]. Hieronder worden de resultaten van deze onderzoeken uiteengezet.

Deelgebied Molenweg 54

Uit het vooronderzoek blijkt, dat in dit deelgebied gezien het historische, intensieve gebruik mogelijk verhoogde gehalten aan diverse stoffen kunnen worden verwacht. Het onderzoek is dan ook uitgevoerd conform de strategie 'verdachte locatie, diffuse bodembelasting en heterogene verdeling'. Daarnaast is sprake van een met zand afgevulde ondergrondse dieseltank aanwezig. Hier is de strategie 'verdachte locatie, plaatselijke bodembelasting en een duidelijke kern' toegepast.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in mei 2019, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 30 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 0,5 tot circa 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Vier boringen zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat in de bovengrond achtergrondwaarde-overschrijdingen zijn aangetoond voor de volgende stoffen: kwik, lood, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond is sprake van een achtergrondwaarde-overschrijding voor PAK. Het grondwater is niet verontreinigd. Ook is in de bodem geen asbest aangetroffen. Ter plaatse van de met zand afgevulde ondergrondse dieseltank zijn zowel in de grond als in het grondwater geen verontreinigingen aangetroffen.

De aangetroffen verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend en/of nader onderzoek. Gesteld wordt, dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik als 'wonen met tuin'. Wel wordt

[2] SMA Zeeland, Eindrapport verkennend bodemonderzoek Molenweg 54 te Oud-Vossemeer, juli 2019, project 23190029.

[3] SMA Zeeland, Eindrapport verkennend bodemonderzoek Veerweg te Tholen, maart 2019, project 23190030.

vanwege een verhoogd gehalte aan lood aanbevolen voorzichtig te zijn met een gevoeligere bodemfunctie, zoals een moestuin of onverharde plek waar kinderen spelen.

Deelgebied Veerweg ong.
Uit het vooronderzoek blijkt, dat in dit deelgebied geen bodemverontreinigingen worden verwacht. Het onderzoek is dan ook uitgevoerd conform de strategie 'onverdachte locatie'.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in februari 2019, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 25 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 0,5 tot circa 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Drie boringen zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat in de bovengrond zeer geringe overschrijdingen van de achtergrondwaarde voor molybdeen zijn aangetoond. Tevens is in het veen een licht verhoogde waarde nikkel aangetoond. In het grondwater zijn van nature verhoogde waarden arseen en barium aangetroffen.

De aangetroffen verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend en/of nader onderzoek. Gesteld wordt, dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik als 'agrarisch (bedrijf)'.

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 2017-2021 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 betrekt 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. Het door het Waterschap Scheldestromen op 15 oktober 2019 afgegeven wateradvies is hierin verwerkt.

Thema en water(beheer)doelstelling	**Uitwerking**
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	*Voor beide locaties geldt, dat deze niet in de directe nabijheid van een waterkering en/of bijbehorende beschermingszones (A of B) liggen. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap en het beleidsdocument 'Vergunningenbeleid waterkeringen 2012' zonder meer is toegestaan, treedt geen strijdigheid op met de beleidsregels van het waterschap.*
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.	*Deelgebied Molenweg 54* *De voorgenomen ontwikkeling is alleen gericht op een gebruiksverandering van het*

Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	*perceel Molenweg 54. 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 opper-vlaktewater is dan ook niet aan de orde.* *<u>Deelgebied Veerweg ong</u>* *In de huidige situatie zijn de gronden binnen dit deelgebied onverhard. In de toekomstige situatie is hier een loods en een bedrijfswoning voorzien, alsook nieuwe erfverharding. Hierdoor is sprake van een toename aan verhard oppervlak. In overleg met het waterschap zal bekeken worden hoe deze toename gecompenseerd zal worden. Op verzoek van het waterschap is hiervoor een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.*
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> 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 Molenweg 54</u>* *De voorgenomen ontwikkeling is alleen gericht op een gebruiksverandering van het perceel Molenweg 54. De bestaande afvoer van het hemel- en afvalwater blijft hierbij onveranderd.* *<u>Deelgebied Veerweg ong</u>* *Ter plaatse van dit deelgebied is geen (pers)riolering aanwezig. De nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning worden dan ook aangesloten te worden op een individuele zuiveringsvoorziening. Het gaat hierbij om een verbeterde septic tank (NEN-EN 12566-1) met een minimale inhoud van 6 m^3 of een gecertificeerde IBA (klasse II of III).* *Het regenwater dat op de daken valt wordt afgekoppeld. Gezien de grondslag biedt infiltratie niet veel mogelijkheden. Vandaar dat dit water wordt afgevoerd naar omliggende oppervlaktewaterlichamen.*
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	*Voor beide locaties geldt, dat geen grondwater wordt onttrokken. Voor de nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing en – woning in het deelgebied Veerweg ong geldt, dat het regenwater dat op het dak valt, wordt afgekoppeld.*
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud of realisatie van een goede	*Idem als onder 'oppervlaktewaterkwaliteit'.*

grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	*<u>Deelgebied Molenweg 54</u>* *De voorgenomen ontwikkeling is alleen gericht op een gebruiksverandering van het perceel Molenweg 54. Er worden dus geen nieuwe bouwwerken opgericht die van invloed kunnen zijn op het oppervlaktewaterkwaliteit. Ook het toekomstig gebruik heeft hier geen invloed op.* *<u>Deelgebied Veerweg ong</u>* *Er worden niet uitloogbare materialen gebruikt bij de bouw van de nieuwe bebouwing. Indien deze wel gebruikt worden zal er een coating worden toegepast.*
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*Voor beide locaties geldt, dat geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht worden.*
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelddalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Er wordt op beide locaties geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk op het terrein teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.*
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Het plan heeft daarmee geen gevolgen voor waterafhankelijke natuur.*
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*Onderhoud van de oppervlaktewateren liggen bij het waterschap en de gemeente Tholen. Binnen beide deelgebieden zijn geen (bestaande) oppervlaktewateren gelegen.*
Andere belangen waterbeheerder(s)	
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*Geen aanwezig.*
<u>Wegen in beheer bij het waterschap</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	*Uit de interactieve kaart 'Waterschapswegen' op de website van het waterschap wordt opgemaakt dat in de directe nabijheid van beide deelgebieden enkele wegen in het beheer bij het waterschap zijn. Aan deze wegen vinden echter geen wijzigingen plaats, waardoor de goede bereikbaarheid en of veiligheid in het gedrang komt.*

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).

<u>Deelgebied Molenweg 54</u>

Volgens het Geoloket van de provincie Zeeland is op circa 3.650 meter ten zuiden van het deelgebied Molenweg 54 het Natura 2000-gebied "Oosterschelde" gelegen. Direct ten zuiden van dit deelgebied zijn de dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuurnetwerk gelegen. Het betreft hier de aanwezige beplanting langs de Puitsedijk. Omdat de beoogde ontwikkeling in dit deelgebied alleen gericht is op een functieverandering. Hierbij is geen sprake van (ver)bouwactiviteiten en/of van werkzaamheden aan de aanwezige beplanting langs de Puitsedijk. Vandaar dat de beoogde functiewijziging niet tot aantasting van beschermde natuurgebieden en / of tot aantasting van het Natuurnetwerk leidt.

<u>Deelgebied Veerweg ong</u>

Volgens het Geoloket van de provincie Zeeland ligt op circa 1.650 meter ten zuiden van het deelgebied Veerweg ong het Natura 2000-gebied "Oosterschelde". De dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuurnetwerk liggen op circa 620 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 Molenweg 54
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 Veerweg ong
Dit deelgebied is momenteel in gebruik als akkerbouwgrond. 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. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.4 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht deze wet 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 Veerweg ong 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 m^2 of meer beslaan. Voor het deelgebied Molenweg 54 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 m^2 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 bodemverstorende 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.

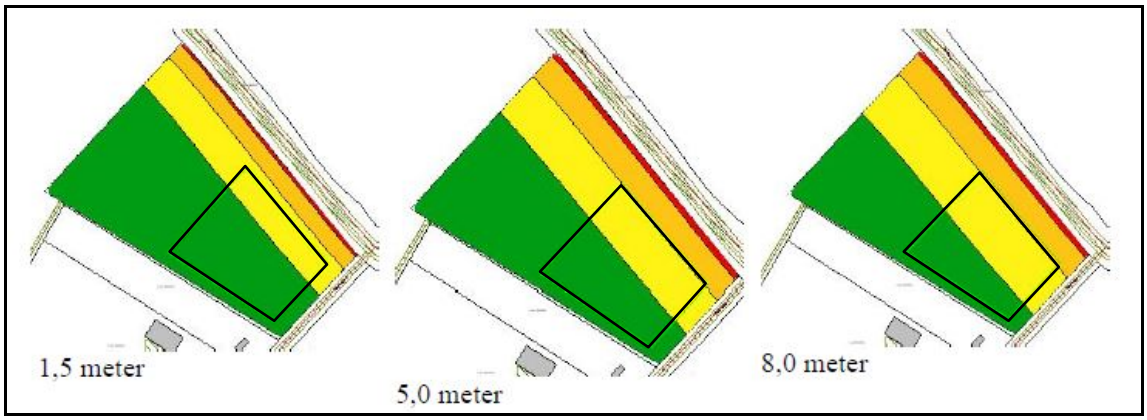
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht. Daarnaast bevinden zich in (de directe nabijheid van) het plangebied geen voormalige kasteelterreinen, beschermingswaardige binnendijken en/of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten. Wel is de voormalige boerderij in het deelgebied Molenweg 54 aangemerkt al Rijksmonument. Een van de voorwaarden om agrarisch bouwvlak te kunnen verplaatsen, betreft de sloop van de vrijkomende agrarische bebouwing. Vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarde van de bebouwing, wordt aan deze voorwaarde geen gehoor gegeven. Met dit wijzigingsplan wordt juist ter behoud geregeld, dat ter plaatse van het perceel Molenweg 54 een NED is toegestaan. De met dit wijzigingsplan beoogde ontwikkelingen hebben dan ook geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden.

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 nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk de bedrijfswoning in het deelgebied Veerweg ong.. Deze woning zich bevindt binnen de geluidszone van de volgende zoneplichtige wegen: Postweg, Veerweg, N659 en N286. Toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder is daarmee noodzakelijk. Vandaar dat een akoestisch onderzoek[4] is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat de geluidsbelasting afkomstig van de Veerweg, N659 en N286 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor wat betreft de geluidsbelasting afkomstig van de Postweg geldt, dat de berekende geluidbelasting afhankelijk is van de uiteindelijke positie van de woning op het perceel. Ter plaatse van de groene zone in afbeelding 6 geldt, dat de berekende geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. In deze zone is het zondermeer mogelijk om de woning te realiseren. In de gele / oranje zone bedraagt de berekende geluidsbelasting 48 dB tot 58 dB. Wanneer de woning in deze zone wordt gerealiseerd, overschrijdt de gevelbelasting de voorkeursgrenswaarde. Omdat de maximale ontheffingswaarde van 58 dB niet wordt overschreden, is het mogelijk om de woning in deze zone te realiseren. In dat geval is een ontheffing van de Wet geluidhinder benodigd. Het is dus mogelijk om de beoogde woning overal binnen het bouwvlak op te richten.

[4] Greten raadgevende ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 2 percelen Molenweg / Veerweg te Oud-Vossemeer / Tholen, maart 2019, documentnummer Rakv557aaA0.fa.



Afbeelding 6: Geluidbelasting ter plaatse van het deelgebied Veerweg ong..

Ondanks dat ter plaatse van het deelgebied Molenweg 54 geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden opgericht, immers staat daar al een woning, is ook dit perceel in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek doorgerekend. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidbelasting vanwege de zoneplichtige wegen Molenweg en Puitsedijk in beide gevallen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

Het aspect 'geluid' staat de beoogde functieverandering en de beoogde bouw van een nieuwe bedrijfswoning niet in de weg.

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 Molenweg 54

In de omgeving van het perceel Molenweg 54 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 285 meter staat, wordt aan deze hindercontour voldaan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de huidige woning op het perceel Molenweg 54 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 Veerweg ong.
Op het perceel Veerweg ong. is een agrarisch bedrijf voorzien, dat gericht is op de teelt van graszaden. Op grond van de VNG-uitgave dient ten opzichte van de bedrijfsgebouwen van een dergelijk akkerbouwbedrijf een hinderafstand van 30 meter aangehouden te worden. Aangezien het dichtstbijzijnde milieugevoelige object (woning van derden) op een afstand van circa 43 meter staat, wordt aan deze hindercontour voldaan.

Op het perceel Veerweg ong. is ook een bedrijfswoning voorzien. In de omgeving van deze woning mogen op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” diverse hindervolle activiteiten aanwezig zijn. Het betreffen hier overwegend akkerbouwbedrijven, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hinderafstand van 30 meter geldt. Aangezien het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak op 43 meter afstand ligt, wordt aan deze hindercontour voldaan.

Het perceel Veerweg 5 is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een bestemming ‘Bedrijf’ en een aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - visverwerkingsbedrijf’. Deze gronden mogen bestemd worden voor bedrijven tot en met categorie 2 en voor een visverwerkingsbedrijf. Een dergelijk bedrijf wordt in de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 3.1-inrichting, waardoor sprake is van een hindercontour van 50 meter. Aangezien de afstand van deze bestemming tot aan het bouwvlak binnen het deelgebied Veerweg ong. zo’n 60 meter bedraagt, wordt ook aan deze hinderafstand voldaan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat de realisatie van een agrarisch bedrijf op het perceel Veerweg ong. niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen van derden. Ook leidt de bouw van de beoogde bedrijfswoning niet tot belemmeringen op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en is ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. 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 Molenweg 54
In de (directe) omgeving van het deelgebied Molenweg 54 zijn nauwelijks risicobronnen aanwezig. De dichtstbijzijnde transportroute van gevaarlijke stoffen ligt op een afstand van ruim 690 meter en betreft een hogedruk aardgastransportleiding (Z-525-04). Deze leiding heeft een diameter van ruim 6,6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De leiding heeft geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. De Gasunie heeft per brief aangegeven op welke afstand van een leiding het uitvoeren van een groepsrisicoberekening noodzakelijk is. Voor een leiding met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar strekt deze contour zich uit tot 70 meter aan weerszijden van de leiding. Deze contour strekt zich niet uit over het deelgebied Molenweg 54. Een nadere beschouwing en/of groepsrisicoverantwoording is niet noodzakelijk.

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron ligt op ruim 1.150 meter en betreft een bovengrondse propaantank van 8.000 liter op het perceel Groeneweg 9 te Tholen. Rondom deze tank is sprake van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 25 meter. Zowel deze contour als het invloedsgebied strekken zich niet uit over het deelgebied Molenweg 54. Een nadere beschouwing van deze bron is daardoor niet aan de orde.

Deelgebied Veerweg ong.
De dichtstbijzijnde risicobron ter hoogte van het deelgebied Veerweg ong. betreft de Nieuwe Postweg / Reimerswaalseweg (N286). Deze transportas is ongeveer op zo'n 240 meter ten westen / noorden van het plangebied gelegen. Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet Weg of de risicokaart, omdat de vervoersaantallen dusdanig laag zijn dat geen PR-contour te verwachten is. Een overschrijding van de oriëntatiewaarde is dan ook niet aan de orde. De beoogde herontwikkeling van het plangebied leidt naar verwachting niet tot een significante verhoging van het groepsrisico, aangezien de beoogde ontwikkeling op meer dan 200 meter afstand van de transportroute wordt gerealiseerd. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

Op circa 540 meter ten noorden van het deelgebied bevindt zich de dichtstbijzijnde stationaire risicobron. Het betreft hier een tankstation met LPG-doorzet op het perceel Postweg 8, waarvan de LPG-doorzet is gemaximeerd op 1.000 m^3. De bij deze risicobron behorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren (maximaal 35 meter) reiken niet tot aan het deelgebied. Dit geldt ook voor het invloedsgebied, 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 realisatie van een agrarisch bedrijf. 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 PM_{10} bedraagt volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2018 en in 2030 minder dan 18 µg/m^3. Voor NO_2 geldt in 2020 een concentratie gelegen tussen 10 en 15 µg/m^3 en in 2030 bedraagt dit 9 tot 11 µg/m^3. 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.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r-(beoordelings)plichtig is, te weten:

- 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 m^2 of meer betreft.

Met dit wijzigingsplan wordt zowel omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning voorzien als de verplaatsing van een agrarisch bouwvlak ten behoeve van de oprichting van een agrarisch bedrijf. 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 Molenweg 54 de bestemming ‘Wonen’ van toepassing. Voor het perceel aan de Veerweg geldt, dat na wijziging sprake is van een agrarisch bouwvlak. Hierdoor kan de beoogde bedrijfsbebouwing worden opgericht. 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 vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- 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 dubbelbestemmingen ‘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 aanduidingsregel, zoals opgenomen in artikel 37.6 van het moederplan.

Artikel 3 (‘Agrarisch) uit het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” blijft ook ongewijzigd, met dien verstande dat aan de specifieke gebruiksregels een extra lid wordt toegevoegd. Deze toevoeging betreft een voorwaardelijke verplichting waarmee wordt geregeld dat de toekomstige agrarische bedrijfsgebouwen (inclusief bedrijfswoning) pas in gebruik genomen mogen worden als de benodigde watercompensatie is gerealiseerd. De omvang van de watercompensatie dient te voldoen aan 75 liter per m^2 verhard oppervlak. De te realiseren watercompensatie dient tevens te aller tijde beheerd en in stand gehouden te worden.

Artikel 22 uit het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” blijft ook ongewijzigd, met uitzondering van lid 1 (bestemmingsomschrijving). Deze wordt in zijn geheel vervangen door artikel 22, lid 1, zoals opgenomen in het hoofdstuk ‘Bestemmingsregels’ van dit wijzigingsplan. Dit betekent, dat de op de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding als ‘Wonen’ aangewezen gronden bestemd zijn voor woningen. Ook bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water worden als passend in de bestemming ervaren. Daarnaast is het toegestaan om een Nieuwe Economische Drager te ontplooien, mits deze voorkomt in de lijst die is opgenomen in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen”.

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 43
Artikel A – Van toepassing verklaring 43
Artikel 1 – Begripsbepalingen 43

BESTEMMINGSREGELS 45
Artikel 3 – Agrarisch 45
Artikel 22 – Wonen 45
Artikel 27 – Waarde - Archeologie - 2 45
Artikel 28 – Waarde - Archeologie - 3 46

ALGEMENE REGELS 47
Artikel 37 - Algemene aanduidingsregels 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 “Molenweg 54, Oud-Vossemeer / Veerweg ong, Tholen” van de gemeente Tholen, met het identificatienummer NL.IMRO.0716.wpveerwmolenTLNOVM-VG01 met de bijbehorende regels.

Verbeelding:

de verbeelding, met nummer NL.IMRO.0716.wpveerwmolenTLNOVM-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.

Daarnaast wordt aan artikel 3.4 Specifieke gebruiksregels de volgende regel toegevoegd:

Voorwaardelijke verplichting
w. het gebruik van agrarische bedrijfsbebouwing (inclusief bedrijfswoning) is pas toegestaan nadat de benodigde watercompensatie is gerealiseerd. De omvang van de benodigde watercompensatie dient te voldoen aan 75 liter per m^2 verhard oppervlak en dient daarnaast beheerd en in stand gehouden te worden.

Artikel 22 – Wonen

Dit artikel blijft ongewijzigd, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen”, met uitzondering van het bepaalde in artikel 22, lid 1. Dit lid wordt in zijn geheel vervangen door:

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en logies met ontbijt;

alsmede voor:

b. Nieuwe Economische Dragers, zoals vermeld in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

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”.

ALGEMENE REGELS

Artikel 37 - Algemene aanduidingsregels

37.6 *Karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*

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 “Molenweg 54, Oud-Vossemeer / Veerweg ong, Tholen”, gemeente Tholen.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

AGRARISCHE ADVIESCOMMISSIE ZEELAND

van de Stichting Advisering Landelijk Gebied Zeeland

secretariaat:
Hintham 156
Postbus 1153
5200 BE 'S-HERTOGENBOSCH
tel. (073) 612 55 20
info@agrarischeadviescommissie.nl

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Tholen
t.a.v. N. Tiernego
Postbus 51
4690 AB THOLEN

Uw kenmerk	*Ons nummer*	*Datum*
e-mail, N. Tiernego	BAz 1285	4 oktober 2018
Behandeld door	*Onderwerp*	
H. Gerlings/TS		

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 29 juni 2018, inzake het verzoek van Selectiebedrijf Tholen, Klaverveld 51 te Oud-Vossemeer, delen wij u het volgende mede.

Op 4 juli 2018 heeft een medewerker van de Agrarische Adviescommissie Zeeland het bedrijf aan de Klaverveld 51 te Oud-Vossemeer bezocht en heeft aldaar overleg plaatsgevonden met de heren K. en J. Deurloo. Op basis van dat overleg, de door u toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Agrarische Adviescommissie Zeeland tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving
De heren K. Deurloo (62 jaar) en J. Deurloo (26 jaar) exploiteren in een vennootschap onder firma vanuit de Klaverveld 51 te Oud-Vossemeer een bedrijfsvoering die is gericht op de teelt van graszaad.
Deze bedrijfsvoering heeft K. Deurloo eertijds overgenomen van de heer Geluk die deze bedrijfsvoering eertijds opstartte als dienstverlening voor veredelingsbedrijf Barenbrug. Sinds de overname van het selectiebedrijf door K. Deurloo is de bedrijfsvoering voortgezet vanuit de loods aan de Havenweg 51 die van de voormalige eigenaar van het selectiebedrijf wordt gehuurd. De loods is circa 1650 m2 groot en is merendeels in gebruik voor de stalling van caravans en campers. Daarnaast vindt hierin de stalling van landbouwwerktuigen plaats, is een werkplaatsgedeelte aanwezig en zijn een kantoor/kantine aanwezig. Over het afgelopen decennium is het areaal dat bij de bedrijfsvoering is betrokken geleidelijk uitgebreid tot het huidige areaal van jaarlijks 175 tot 200 ha.

De bedrijfsvoering is gericht op de teelt van pré-basiszaad, basiszaad en gecertificeerd zaad. De teelt van pré-basiszaad betreft de vermeerdering van kwekerszaad dat door Barenbrug wordt geleverd. De teelt van basiszaad is de teelt vanuit pré-basiszaad dat eveneens van Barenbrug wordt betrokken. Vanuit basiszaad wordt gecertificeerd zaad geteeld, hetgeen het graszaad is dat voor algemeen gebruik aan afnemers wordt verkocht. De teelt van gecertificeerd zaad is de teelt van graszaad zoals die veelal ook door akkerbouwers plaatsvindt.

Jaarlijks kunnen, afhankelijk van de vraag van Barenbrug, de arealen (pré-) basiszaad en gecertificeerd zaad variëren en variëren ook de arealen per grassoort (zoals Engels raai, rietzwenk, roodzwenk, etc.) en per ras van een bepaalde grassoort. Zodoende kent het bedrijf een grote variëteit aan teelten hetgeen dit jaar resulteert in 82 verschillende partijen graszaad.
Pré-basiszaad en basiszaad worden geteeld op een rijenafstand van 50 cm zodat mechanische onkruid-bestrijding mogelijk is. Gecertificeerd zaad en eventueel ook basiszaad wordt op een rijenafstand van 25 cm geteeld, mede gelet op de grotere hoeveelheden zaaizaad die hierbij worden gebezigd. Dit jaar teelt het bedrijf circa 45 ha pré-basiszaad, 70 ha basiszaad en 60 ha gecertificeerd zaad.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden beschikt Selectiebedrijf Tholen deels over eigen mechanisatie. Te noemen zijn twee tractoren, een speciaal voor deze teelt gemodificeerde zaaimachine, een kappenspuit, schijvenmaaiers en algemene apparatuur zoals voor grondbewerking e.d. De percelen worden normaliter door de eigenaren/pachters zaaiklaar opgeleverd en de vollevelds gewasbescherming en het dorsen van het gewas worden uitgevoerd door de loonwerker. Het geoogste zaad wordt rechtstreeks afgevoerd naar de veiling in Sint-Annaland om aldaar voor een droogwand te worden geplaatst. Van daaruit vindt de afvoer naar de bedrijfslocatie van Barenbrug in Nijmegen plaats.

Voor het benodigde teeltareaal wordt nagenoeg volledig gebruik gemaakt van cultuurgronden van derden. Deze worden gehuurd, waarbij aan de eigenaar/pachter een vaste vergoeding wordt betaald voor het zaaiklaar opleveren van het perceel. De inzaai van het graszaad vindt veelal plaats in de zomer na de teelt van vroege aardappelen of een ander tijdig ruimend gewas.
Barenbrug heeft de regie over welke teelten met welk areaal worden uitgevoerd en levert het benodigde zaaizaad. Het verdienmodel van de teelt wisselt. De teelt van gecertificeerd zaad betreft een uitbetaling per kg geproduceerd zaad met een verrekening voor kwaliteitsaspecten zoals zuiverheid en kwaliteit. Bij de teelt van (pré-)basiszaad maken een vaste onkostenvergoeding en een hectarevergoeding onderdeel uit van de vergoeding.
De piek van de werkzaamheden is gelegen in het voorjaar bij het uitvoeren van selectiewerkzaamheden om handmatig ongewenste grassen te verwijderen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een aantal zzp'ers.

Plan
De huidige werkwijze waarbij gebruik wordt gemaakt van de faciliteiten van de veiling acht J. Deurloo suboptimaal. Het bedrijf produceert een veelheid aan kleinere partijen en met name bij pre-basiszaad betreft het relatief kleine hoeveelheden aan hoogwaardig zaad. Hij gaf aan dat drogen en een bewaar-mogelijkheid in eigen beheer de controle en de beheersbaarheid ten goede komen.
J. Deurloo lichtte toe dat de beschikbaarheid van een eigen locatie het beter mogelijk maakt om gericht te investeren in de droog- en bewaarfaciliteiten voor graszaad. Om die reden zijn de afgelopen jaren verschillende agrarische bedrijfslocaties bekeken vanuit het perspectief van vestiging van de bedrijfs-voering. Dooreen genomen betrof het locaties waarvan de bestaande bedrijfsbebouwing niet of minder geschikt was voor de voorgenomen bedrijfsvoering en waarbij (deels) sloop/nieuwbouw aan de orde was. Her-benutting van een bestaande bedrijfslocatie bleek duurder dan bedrijfsvestiging op een nieuw te vestigen bouwvlak.

Het huidige voorstel gaat uit van een nieuwbouwlocatie op een aan te kopen perceel van 3½ ha aan de Veerweg te Tholen. In samenhang hiermee zal de agrarische bedrijfslocatie aan de Molenweg 54 worden omgezet naar een burgerwoonbestemming en zullen aldaar de overtollig opstallen worden gesloopt. Een concreet bouwplan dient nog te worden uitgewerkt, maar indicatief wordt uitgegaan van een loods van 30 x 50 meter en de bouw van een bedrijfswoning. De voorgestelde locatie is logistiek gunstig gelegen ten opzichte van cultuurgronden die voornamelijk in Tholen worden gehuurd.

Advies
Op basis van de bedrijfsvoering van Selectiebedrijf Tholen komt de Agrarische Adviescommissie Zeeland tot de volgende conclusie. Selectiebedrijf Tholen beteelt enerzijds onder eigen regie cultuur-gronden en produceert voor eigen risico graszaad. Anderzijds bestaat een substantieel gedeelte van de

bedrijfsvoering uit de dienstverlening voor veredelingsbedrijf Barenbrug, waarbij een aantal kosten (zoals landhuur, loonwerk, arbeid) worden doorbelast en waarbij teeltkeuzes en teeltrisico zijn gelegen bij Barenbrug.
Selectiebedrijf Tholen beschikt niet over een opgave van landbouwpercelen in het kader van de Gecombineerde Opgave (RVO). Voor de regelgeving blijven alle percelen en het gebruik ervan geregistreerd staan op naam van de betreffende grondeigenaren, en staan deze grondeigenaren bij het ministerie van LNV geregistreerd als de telers. Deze grondeigenaren/telers zijn verantwoordelijk voor de naleving van alle voorwaarden waar de NVWA op controleert (mest, gewasbescherming, registratieplichten, etc.).

De aard van de werkzaamheden en de dienstverlening van Selectiebedrijf Tholen is redelijk vergelijkbaar met de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn in essentie gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, en kunnen derhalve beschouwd worden als de bedrijfsactiviteiten van een agrarisch bedrijf.

In het bestemmingsplan Buitengebied Tholen wordt een volwaardig agrarisch bedrijf omschreven als "een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan tenminste één volledige arbeidskracht die een hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf vindt (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is".
Gelet op het areaal cultuurgrond dat bij de bedrijfsvoering is betrokken, de teelten die worden uitgevoerd en de financiële parameters (omzet, rendement) van de bedrijfsvoering zoals deze blijken uit de boekhoudkundige verslaglegging, is de Adviescommissie van oordeel dat de bedrijfsvoering in arbeidstechnisch en bedrijfseconomisch opzicht de omvang heeft van een volwaardig agrarisch bedrijf waarvan de continuïteit op langere termijn is gewaarborgd.

Samenvattend kan de bedrijfsvoering van Selectiebedrijf Tholen worden gekwalificeerd als de bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch bedrijf.

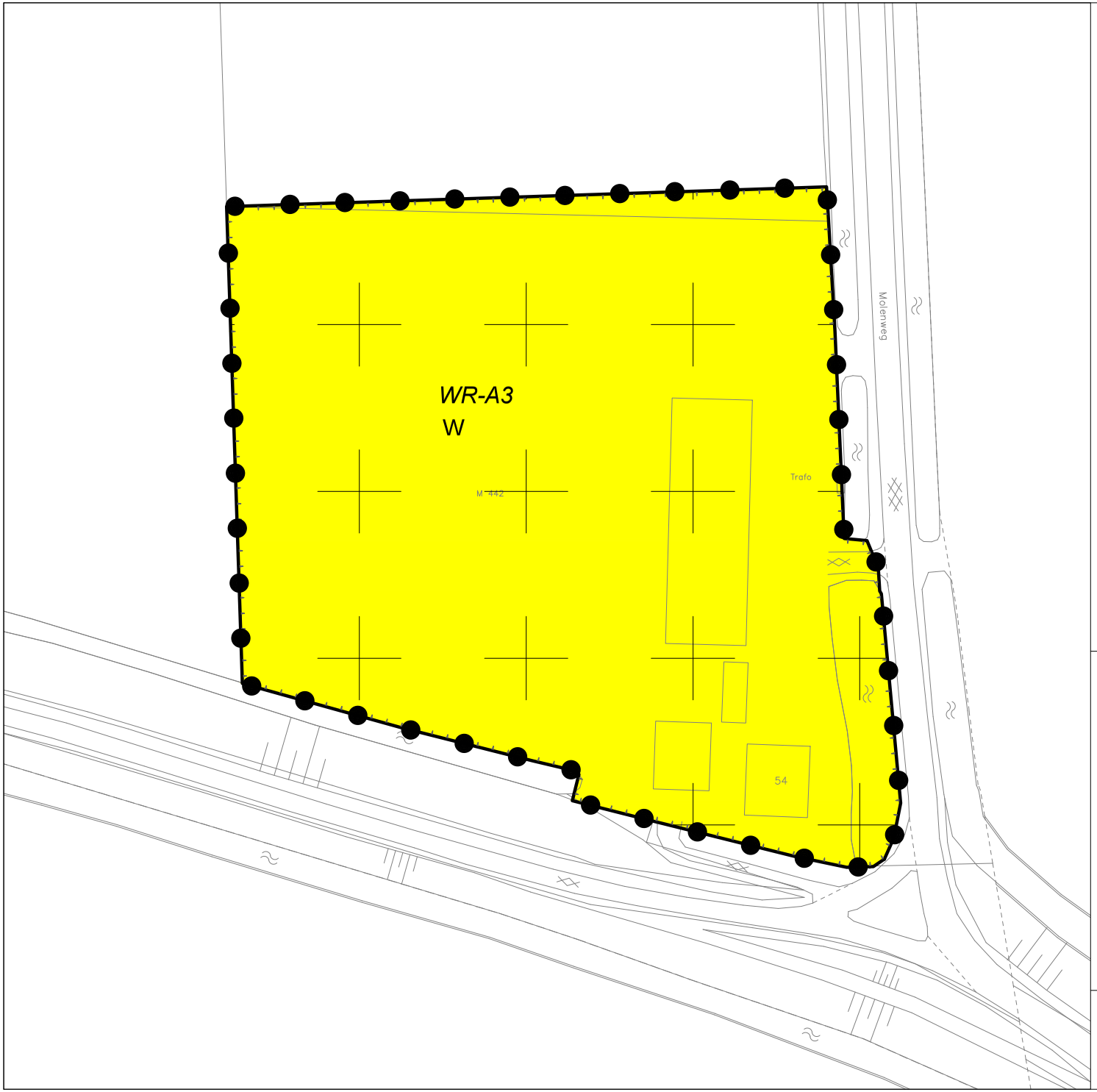
Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

AGRARISCHE ADVIESCOMMISSIE
ZEELAND

H.P. Gerlings
secretaris

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Molenweg 54, Oud-Vossemeer / Veerweg ong, Tholen

Enkelbestemmingen

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A3 — Waarde - Archeologie - 3

Gebiedsaanduidingen

overige zone - karakteristieke of cultuur-historisch waardevolle bebouwing

Bouwvlakken

bouwvlak

project:
Molenweg 54, Oud-Vossemeer / Veerweg ong, Tholen (deelgebied A)

gemeente:
Tholen

fase:
Wijzigingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:
Gemeente Tholen

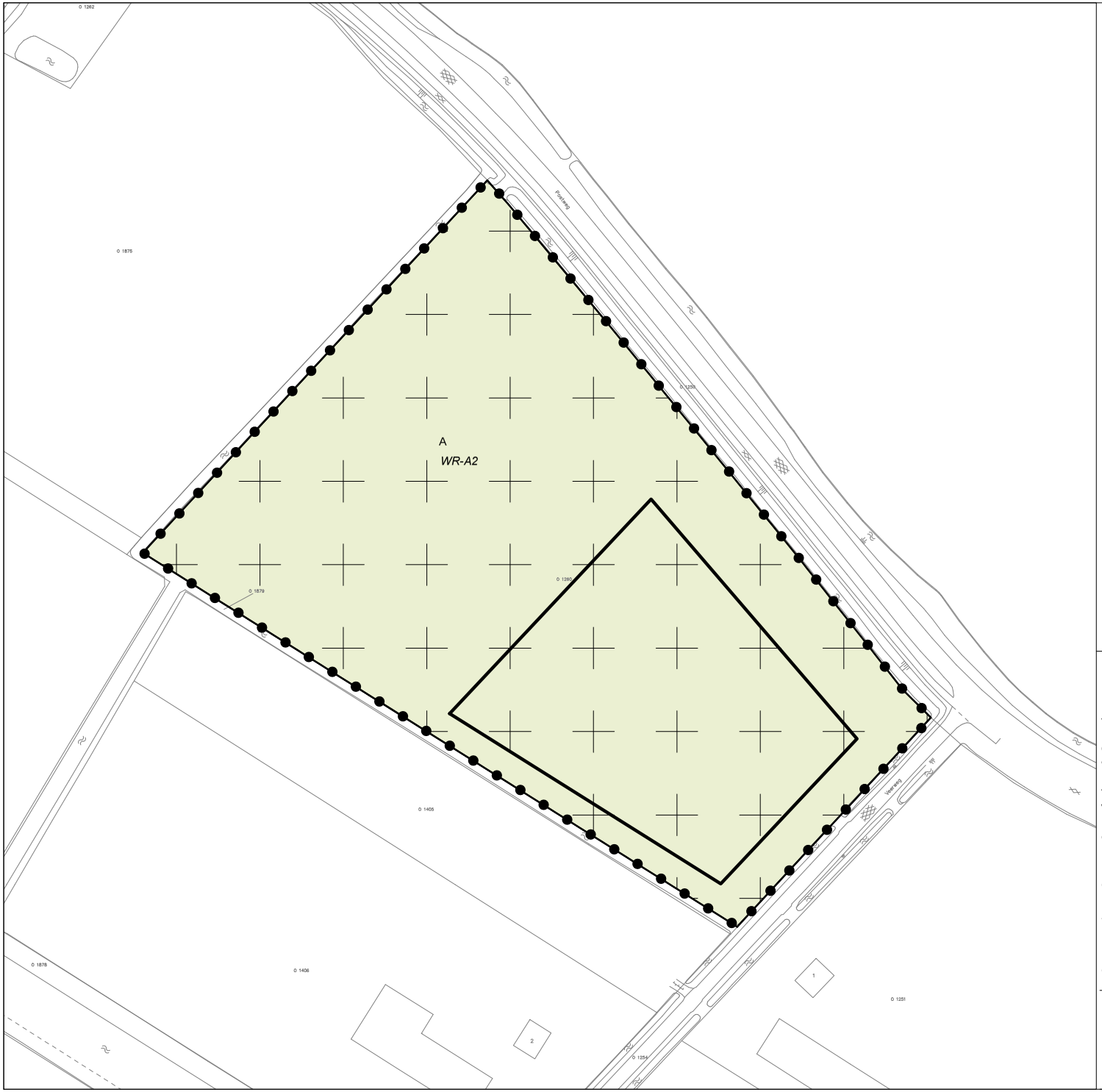
datum : 21 jabuari 2020

schaal : 1 : 2.000

identificatienummer: NL.IMRO.0716.wpveerwmolenTLNOVM-VG01

ondergrond: o_NL.IMRO.0716.wpveerwmolenTLNOVM-VG01

BOdG ruimtelijk advies
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580



VERKLARING

Plangebied

Molenweg 54, Oud-Vossemeer / Veerweg ong, Tholen

Enkelbestemmingen

A — Agrarisch

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie - 2

Bouwvlakken

bouwvlak

project:
Molenweg 54, Oud-Vossemeer / Veerweg ong, Tholen (deelgebied B)

gemeente:
Tholen

fase:
Wijzigingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:
Gemeente Tholen

datum : 21 januari 2020

schaal : 1 : 2.000

identificatienummer: NL.IMRO.0716.wpveerwmolenTLNOVM-VG01

ondergrond: o_NL.IMRO.0716.wpveerwmolenTLNOVM-VG01

BOdG ruimtelijk advies
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580