



bestemmingsplan

Buitengebied - Kastelijnsweg

Tholen

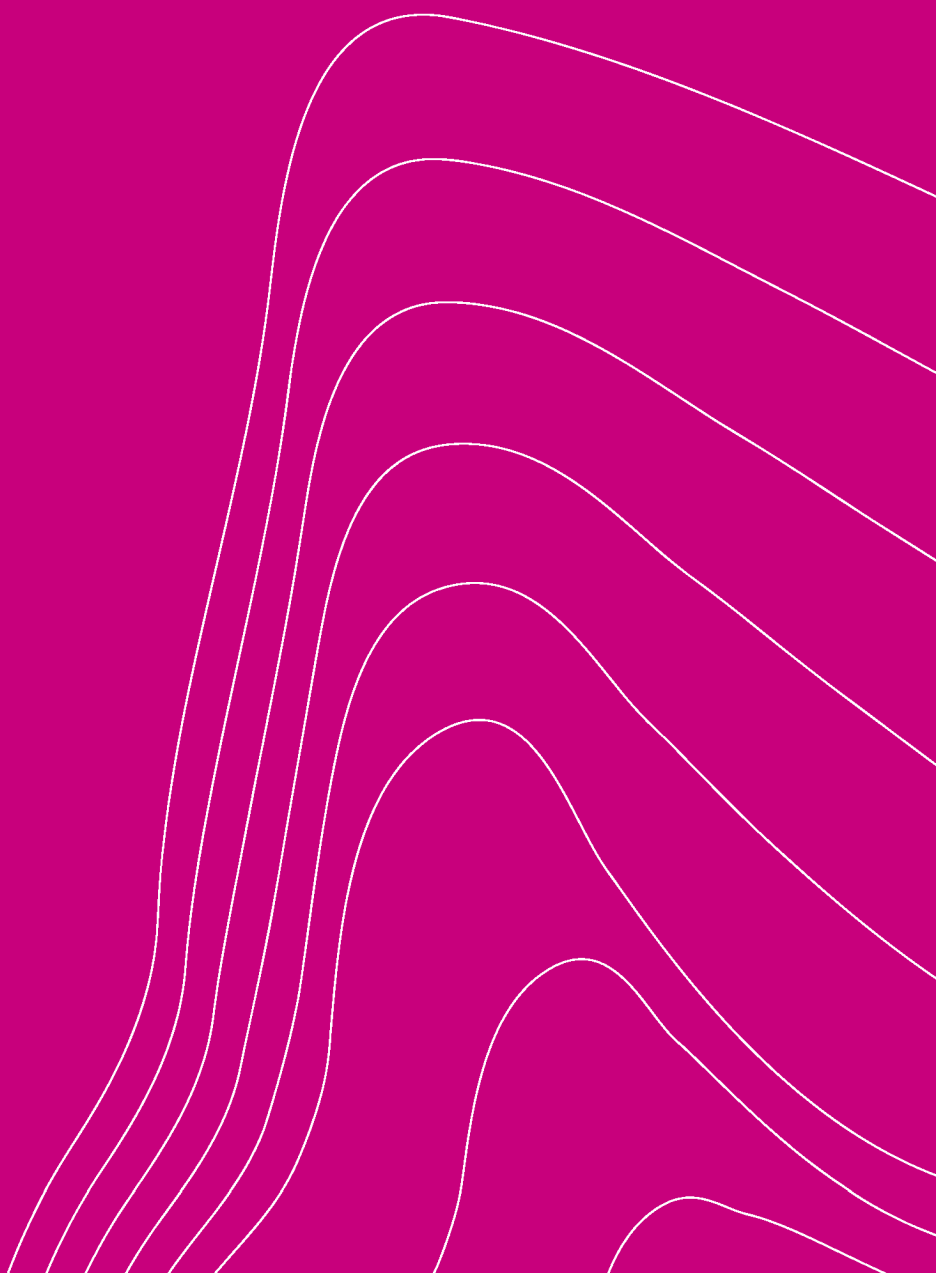
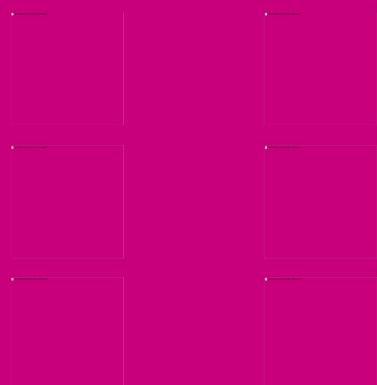
RHO ADVISEURS

DATUM
IMRO IDN NL.IMRO.0716.bpBuitPMGEM-0001

PROJECT
PROJECTLEIDER ing. D.C.W. van Roij

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER familie Koopman
44001785.20190059

AUTEUR
STATUS ing. B.M. Lap
ontwerp





Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan	6
1.2	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Locatie 1: Kastelijnsweg 8 en 10	8
2.3	Locatie 2: Kastelijnsweg 15	15
2.4	Locatie 3: Kastelijnsweg 19	17
2.5	Partiële herziening in plaats van geheel nieuw bestemmingsplan	19
Hoofdstuk 3	Beleidskader	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	30
4.1	Verkeersaspecten	30
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	33
4.3	Bodemkwaliteit	34
4.4	Niet-gesprongen explosieven	41
4.5	Watertoets	42
4.6	Geluid	42
4.7	Milieuhinder en bedrijven	45
4.8	Luchtkwaliteit	48
4.9	Externe veiligheid	49
4.10	Ecologie	49
4.11	Kabels en leidingen	50
4.12	Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie	51
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	51
Hoofdstuk 5	Financiële uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54



6.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	54
6.2	Zienswijzen	54
6.3	Beroep	54



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op 3 locaties aan de Kastelijnsweg in het buitengebied van de gemeente Tholen. De locaties liggen aan de zuidwestzijde van de kern Sint-Maartensdijk en op korte afstand van elkaar.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

Aanleiding van dit bestemmingsplan is de vraag van een familie om op de in onbruik geraakte locatie van een opslagbedrijf in graan en gewasbeschermingsmiddelen aan de Kastelijnsweg 10 (onderdeel van locatie 1) een aannemingsbedrijf en een zorginstelling te mogen vestigen. Daarnaast is er de vraag van een andere familie om op de locatie van een voormalige varkenshouderij aan de Kastelijnsweg 15 een boom, bos- en landschapverzorgend bedrijf te mogen vestigen (locatie 2). Beide bedrijfsfuncties passen niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Tholen. De gemeente is om de volgende redenen bereid aan deze initiatieven medewerking te verlenen en hiervoor het bestemmingsplan te herzien:

- De sloop van een grote loods en nieuwbouw van een kleiner gebouw zorgt voor ruimtelijke kwaliteitswinst.
- het initiatief maakt sanering van de aanwezige asbestwanden en -daken mogelijk.
- Met nieuwe gebruiksfuncties worden leegstand en verloedering tegengegaan;
- De nieuwe functies zijn planologisch aanvaardbaar en er zijn geen sectorale belemmeringen.

Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om ook 2 percelen in de directe omgeving van het toekomstige aannemingsbedrijf mee te nemen en deze in overeenstemming met het bestaande gebruik te voorzien van een woonbestemming. Dit zijn de percelen Kastelijnsweg 8 (het andere onderdeel van locatie 1) en Kastelijnsweg 19 (locatie 3). Deze laatste locatie wordt in het plan meegenomen omdat anders een deel van de voorgenoemde plannen op locatie 1 niet kan worden gerealiseerd. Het combineren van de locaties 1 en 3 in één bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de ontwikkelingen milieuhygiënisch en procedureel goed op elkaar af te stemmen.



Het onderhavige bestemmingsplan is een partiële herziening van het Buitengebied Tholen (verder: basisplan).

In paragraaf 2.4 is een nadere toelichting opgenomen wat op elk perceel in deze partiële herziening planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Leeswijzer

Deze toelichting heeft de volgende opzet.

- In hoofdstuk 2 worden per locatie de huidige situatie (feitelijk aanwezig en planologische regeling) beschreven. Vervolgens worden toegelicht de nieuwe situatie en de wijze waarop die planologisch-juridisch is verwerkt in deze herziening.
- In hoofdstuk 3 is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan vastgesteld beleid van verschillende overheden.
- In hoofdstuk 4 is het plan getoetst aan omgevingsaspecten (sectorale wetgeving).
- In hoofdstuk 5 en 6 wordt ingegaan op respectievelijk de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In het laatste hoofdstuk wordt ook de procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

De Kastelijnsweg is een plattelandsweg die Sint-Maartendijk vanaf de zuidwestzijde verbindt met het recreatiegebied aan de Oosterschelde. De omgeving van het plangebied is van oorsprong agrarisch georiënteerd. Maar veel agrarische of agrarisch gerelateerde bestemmingen, bedrijfsgronden met bijbehorende gebouwen voldoen niet meer aan de vraag van deze tijd. Het gebied vraagt om een kwaliteitsimpuls die is afgestemd op de toekomst. Voor de locaties Kastelijnsweg 10 en 15 zijn nu plannen opgesteld die zullen zorgen voor deze kwaliteitsimpuls. De andere locaties, Kastelijnsweg 8 en 19, vragen niet zo zeer om een kwaliteitsimpuls als wel om een actuele planologische regeling.

In onderstaande paragrafen wordt per locatie (perceel) ingegaan op de feitelijke situatie (wat is er nu aanwezig en indien van belang wat zijn de kwaliteiten ervan?), de huidige planologische regeling (wat mag er nu?), wat is de toekomstige situatie (wat willen de eigenaren/initiatiefnemers met hun locaties) en hoe wordt dit planologisch geregeld in voorliggende herziening (op welke punten dient de regeling te worden aangepast)?

2.2 Locatie 1: Kastelijnsweg 8 en 10

2.2.1 Feitelijke situatie

Deze locatie ligt op de hoek van de Kastelijnsweg en de Wiebesweg en bestaat in feite uit 2 percelen, namelijk:

- Kastelijnsweg 8: kadastraal bekend sectie M, nummer 1680, 1678 en 1652 (zie ook figuur 2.1). Hier bevindt zich de (voormalige) bedrijfswoning van het opslagbedrijf in graan en gewasbeschermingsmiddelen.
- Kastelijnsweg 10: kadastraal bekend sectie M, nummer 1679 en 1681. Hier bevinden zich de voormalige bedrijfsgebouwen van het opslagbedrijf in graan en gewasbeschermingsmiddelen (zie figuur 2.2.).



Figuur 2.1 Kastelijnsweg 8 (foto links (bewerkt): kadaster, foto rechts: Econsultancy)

Het opslagbedrijf in graan en gewasbeschermingsmiddelen is al enige tijd geleden gestopt en de voormalige bedrijfswoning Kastelijnsweg is al geruime tijd in gebruik als burgerwoning. Uit luchtfoto's van de provincie valt

op te maken dat de eerste bebouwing is gebouwd in de periode 1959-1970. In 1980 is de eerste uitbreiding gerealiseerd en in circa 1988 is de huidige situatie tot stand gekomen. In deze bouwperiode is ook de erfverharding gerealiseerd, voornamelijk in de vorm van klinkers en stelconplaten. Het gebied ten zuiden van de loodsen is onverhard.

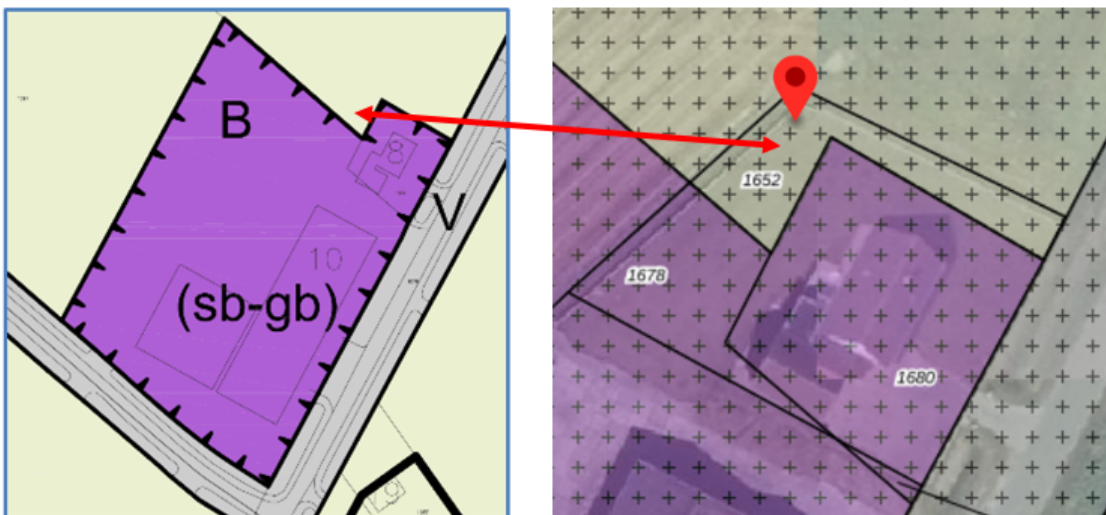


Figuur 2.2 Kastelijnsweg 10

Naast graanopslag vond op deze locatie in de periode 1983 tot 2017 inkoop, verkoop, opslag en distributie van gewasbeschermingsmiddelen plaats van.

2.2.2 Huidige regeling in het basisplan

Voor beide de locaties is één bedrijfsbestemming opgenomen met functieaanduiding 'graan en bestrijdingsmiddelen'. Een kleine L-vormige strook van het perceel Kastelijnsweg 8 heeft een agrarische bestemming. Daarnaast geldt voor de gehele locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'.



Figuur 2.3 Bedrijfsbestemming Kastelijnsweg 8 en 10 (links) en agrarische bestemming Kastelijnsweg 8 (rechts)

De goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen bedragen ten hoogste respectievelijk 7 en 10 meter. De huidige oppervlakte aan gebouwen en overkappingen is het maximaal toegestane oppervlak. Per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning met bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen



toegestaan, tenzij met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid. Er is geen dergelijk aanduiding van kracht. De goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste respectievelijk 6 en 10 meter en het volume ten hoogste 900 m³. Bij een bedrijfswoning zijn ook bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m².

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie -2 is geregeld in artikel 27 van het basisplan. Daarin is bepaald dat er moet worden nagegaan of door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen onevenredige schade aan de archeologische waarden kan worden toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Bedrijf) afhankelijk gemaakt van een omgevingsvergunning.

Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Deze wordt niet verleend indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

In het gemeentelijk beleid worden verschillende archeologische bestemmingen gehanteerd. Het onderscheid daartussen is de oppervlaktemaat, waarboven bij een bodemverstoring een onderzoeksplicht geldt. Deze oppervlaktematen is voor de bestemming Waarde - Archeologie - 2: meer dan 250 m². In alle gevallen geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek wanneer werkzaamheden niet dieper dan 40 cm onder het maaiveld worden uitgevoerd. Voor meer informatie over de bescherming van archeologische waarden wordt verwezen naar het geldende basisplan en naar paragraaf 4.2.2 van deze plantoelichting.

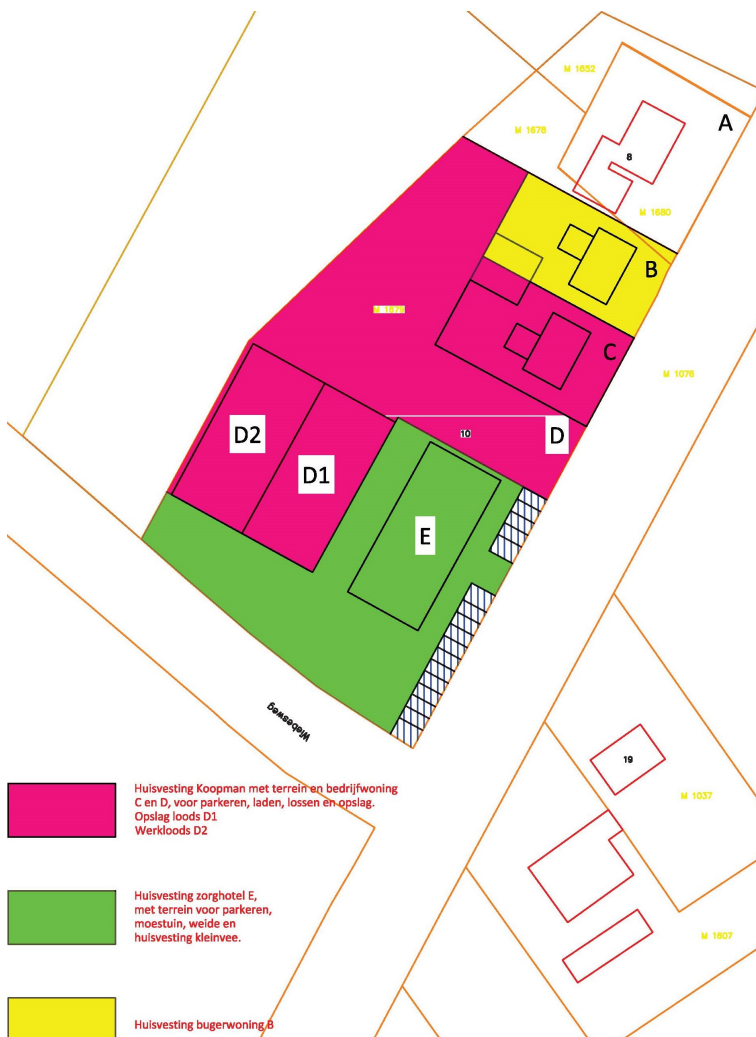
2.2.3 Toekomstige situatie

Vestiging aannemingsbedrijf, sanering, kwaliteitsverbetering gebouwen en beperkte nieuwbouw

Het aannemingsbedrijf wordt gevestigd op het adres Kastelijnsweg 10. Alleen de vlakken die in figuur 2.4 zijn gekleurd (paars, groen en geel), zijn hiervoor aangekocht. Binnen de paarse vlek (nummer D) worden de twee achterste bestaande loods (nummers D1 en D2, samen circa 980 m²) opgeknapt en ingericht voor het aannemingsbedrijf (prefab houtbouw).

Het dak van loods D1 bestaat uit asbesthoudend materiaal, dat zal worden verwijderd en dat zal worden vervangen door een nieuw dak. Loods D2 zal worden gebruikt als machineloods waar de prefab wordt geproduceerd en loods D1 zal worden gebruikt voor opslag van het prefab en hout. Het aannemingsbedrijf geeft aan dat de driekwart van de activiteiten zullen plaatsvinden op de bedrijfslocatie aan de Kastelijnsweg. Het resterende kwart vindt plaats op bouwplaatsen in heel Zeeland.

De grote loods aan de wegzijde (zie figuur 2.2) wordt gesaneerd. Deze loods (circa 1.650 m²) heeft asbestwanden en een asbestdak.



Figuur 2.4 Toekomstige gebruiksfuncties Kastelijnsweg 10 **WORDT NOG AANGEPAST/GEACTUALISEERD**

In de plaats van de te slopen loods wordt een kleiner gebouw teruggebouwd (nummer E), dat een maatschappelijke functie krijgt (zie hierna). Er is een ruwe schets gemaakt die uitgaat van een gebouw met een oppervlakte van (circa 15 m x 31,5 m = afgerond) 475 m². Deze schets is opgenomen in bijlage 1. In verband met brandveiligheid wordt tussen het nieuwe gebouw en de bedrijfsloodsen van het aannemingsbedrijf een afstand van 8 meter aangehouden.

Nieuwe maatschappelijke functie en zorgconcept

Het nieuwe gebouw krijgt hoofdzakelijk een maatschappelijke functie. Door de eigenaren is een ondernemingsplan opgesteld, dat uitgaat van het verlenen van zorg en de huisvesting van ten hoogste 12 volwassenen met een verstandelijke beperking (hierna: cliënten).

Op de begane grond worden onder andere een ontvangstruimte, spreekkamers, behandelruimten en een eetruimte ondergebracht. De eetruimte wordt ook gebruikt voor dagbesteding. De doelgroep zich richt op cliënten waarbij het lichamelijk functioneren over het algemeen goed tot redelijk goed zal zijn.

Op de verdieping krijgt elke cliënt die wordt gehuisvest, een eigen eenkamerwoning (studio), met een kleine keuken en een eigen badkamer. De studio's worden zo wordt gebouwd en ingericht dat latere woningaanpassingen – die worden bekostigd vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (hierna: WMO) – zo min mogelijk of niet meer nodig zijn. Met een binnen de gemeente Tholen actieve zorgverlener is



overeengekomen dat die de studio's en ruimten op de begane grond huren en exploiteren. Toiletruimten, badkamers en de deuren worden rolstoeltoe- en doorgankelijk.

De cliënten die verblijven in de studio's, hebben de vrijheid om op hun kamer te verblijven of om gebruik te maken van de ruimtes op de benedenverdieping en belevingstuin.

Het aantal van 12 studio's of kamers heeft enerzijds te maken met het bedrijfsmodel en anderzijds met de vraag die binnen de gemeente Tholen aanwezig is en kan worden onderbouwd. De initiatiefnemers verwachten niet dat zij met minder kamers een rendabele bedrijfsvoering krijgen. De dagbesteding richt zich zowel op jongeren als ouderen, met een combinatie naar het bouwbedrijf, onderhoud van het pand, verzorging van dieren en tuin of in de omgeving rondom de zorgonderneming bij andere ondernemers. Voor jongeren willen de ondernemers in eerste instantie een burgerinitiatief tonen voor een werk/leertraject. Dit voor mensen met afstand van de arbeidsmarkt.

Verder zal op de begane grond een kantoorruimte/showroom voor het aannemingsbedrijf aanwezig zijn. De afmetingen van het nieuwe gebouw vallen binnen de maximale maten die in het geldende basisplan zijn vastgelegd.

De rest van het bedrijfsperceel wordt gebruikt als opslagterrein en als verkeers- en manoeuvreerruimte. Parkeren ten behoeve van de zorginstelling vindt plaats op eigen terrein, aan de voorzijde van het gebouw. In het ontwerp zijn 10 parkeerplaatsen opgenomen aan de voorzijde van het gebouw. De bestaande verharding zal daarvoor worden gehandhaafd.

Parkeren tussen de zorginstelling en de naastgelegen bedrijfsloods is geen optie omdat de afstand 8 meter bedraagt.

Langs de zuidzijde van het perceel zal wat kleinvee aanwezig zijn. Hier komen ook vluchtwegen vanuit het gebouw op uit.

In overleg met de brandweer zal op een nader te bepalen plek op het perceel een bron worden geslagen die dient als blusvoorziening. De brandweer heeft namelijk aangegeven dat de huidige bluswatervoorziening momenteel niet afdoende is en dat in geval van een calamiteit een andere inzettactiek uitgevoerd moet worden dan waar hun voorkeur naar uitgaat. Mogelijk worden ook andere bewoners en andere belanghebbenden aan de Kastelijnsweg hierbij betrokken.

Nieuwe bedrijfswoning

Bij het aannemingsbedrijf is een bedrijfswoning voorzien (nummer C). Er is nog geen ontwerp vervaardigd voor de bedrijfswoning, maar daarvoor geldt hetzelfde als de nieuw te bouwen loods: de afmetingen zullen vallen binnen de maximale maten die in het geldende basisplan zijn vastgelegd (zie onder 'Regeling in het voorliggende bestemmingsplan').

Ruimte voor ruimteregeling: één extra woning

Er zijn grote investeringen nodig zijn om de locatie op te knappen. In verband hiermee is verzocht om op de locatie één extra burgerwoning mogelijk te maken (nummer B). Omdat er fors wordt gesloopt, heeft het college van burgemeester en wethouders hiermee ingestemd. Deze woning zou ook kunnen worden gebruikt als bedrijfswoning voor de zorginstelling. De bouw van de burgerwoning is mogelijk op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 3.2 Provinciaal

beleid.

Intrekken bedrijfsbestemming agrarische gronden

De geldende bedrijfsbestemming is groter dan alleen genoemde percelen. Aan de westzijde is ook een onbebouwde strook agrarische grond aanwezig. Voorwaarde voor planologische medewerking aan dit initiatief is dat deze grond een agrarische bestemming krijgt. De grond is vooralsnog niet nodig voor het aannemingsbedrijf en dus kan aan deze voorwaarde worden voldaan.

Investerings ruimtelijke kwaliteitswinst en landschap

Het slopen van oude schuren met daarbij sanering van asbest sloop en nieuwbouw van een kleiner gebouw zorgen voor ruimtelijke kwaliteitswinst. Niettemin is aanvullend gezocht naar mogelijkheden om de landschappelijke inpassing verder te verbeteren. Er is gekozen voor een eenvoudig plan (zie eveneens bijlage 1) dat zich als volgt laat omschrijven:

Twee nieuwe woningen:

- aan de voorgevelzijde: leilinden;
- aan de andere zijden: een schutting.

Zorginstelling:

- aan de voorgevelzijde: leilinden met groenstroken;
- aan de linkerzijgevel: bomen met weide waar in de toekomst kleinvee loopt.

Achterzijde loods:

- aan de zijgevel langs het agrarisch perceel komt niets, er is hier maar een kleine meter tot de erfgrans en de zijwanden zijn groen;
- vanaf de zijgevel van de loods langs de perceelsgrens wordt een haag met streekeigen beplanting aangebracht.

2.2.4 Regeling in de voorliggende herziening

In overeenstemming met de huidige situatie wordt het perceel Kastelijnsweg 8 omgezet naar een woonbestemming. Langs de randen van het perceel die grenzen aan het agrarisch gebied is een tuinbestemming gelegd. De hiervoor beschreven agrarische bestemming van de kleine L-vormige strook wordt daarmee aangepast. Binnen de woonbestemming mag een woning worden gebouwd met een goothoogte van ten hoogste 6 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter. Het maximum volume van een burgerwoning is kleiner dan dat van een bedrijfswoning, namelijk 750 m^3 . Het maximum oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen is gelijk aan dat van een bedrijfswoning, namelijk 100 m^2 . Het aantal woningen dat ter plaatse is toegestaan (2) is vastgelegd met een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduiding is geregeld in artikel 22.2 lid b van het geldende basisplan.

Omdat het perceel Kastelijnsweg 10 geen bedrijventerrein is voor verschillende soorten bedrijven (zoals het bedrijventerrein Sint-Maartensdijk rond de Nijverheidsweg), is een algemene bedrijvenbestemming niet gewenst. Evenals de huidige regeling voor de locatie is daarom gekozen voor een maatwerkbestemming. De locatie waar het aannemingsbedrijf wordt gevestigd, krijgt de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'specifieke



vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' (op de analoge verbeelding aanduiding (sb-ab)). Dat houdt in dat alleen een aannemersbedrijf is toegestaan. De regeling wordt gekoppeld aan de in het bestemmingsplan Buitengebied Tholen gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een staat die wordt gebruikt voor milieuzonering (voor meer uitleg hierover zie paragraaf 4.7). Het aannemingsbedrijf krijgt een bedrijfsoppervlak dat groter is dan 2.000 m². Daarom is in de regels van deze herziening bepaald dat het gaat om een aannemersbedrijf behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Binnen de bedrijfsbestemming is een kantoorruimte/showroom voor het aannemingsbedrijf toegestaan. Dit zijn bijbehorende en ondergeschikte functies aan de hoofdbestemming. Deze functies zijn echter niet voorzien in de bedrijfsloodsen, maar in het nieuwe gebouw waarin de zorginstelling wordt ondergebracht.

Voor dit gebouw is gekozen voor een maatschappelijke bestemming. Omdat niet alle vormen van maatschappelijk hier gewenst zijn (die functies horen namelijk thuis in of direct tegen een woonkern), is ook voor deze functie een maatwerkregeling opgenomen in de vorm van een aanduiding 'zorginstelling'. Deze aanduiding is een standaard functieaanduiding volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). In de regels (artikel 2.3) van deze herziening is bepaald dat de gronden met deze aanduiding uitsluitend zijn bestemd voor een bijzondere woonvoorziening voor mensen met een vooral een verstandelijke beperking die zelfstandig kunnen wonen met begeleiding van een professionele zorgverlenende organisatie. In het gebouw zijn ook ruimten voor dagbesteding ter vergroting van lichamelijke en geestelijke welzijn mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemming zijn ook de hiervoor genoemde kantoorruimte/showroom voor het aannemingsbedrijf op het adres Kastelijnsweg 10 mogelijk gemaakt. Het gaat om een ondergeschikte functie in het zorggebouw.

De bouwregels van de bestemming Bedrijf worden niet gewijzigd, met als enige uitzondering de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen. De oppervlakte is afgestemd op de nieuwe situatie met minder bebouwing en is afgerond op 1.000 m². Per saldo wordt op de locatie 1.175 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt, namelijk 1.650 m² min 475 m². Van de netto oppervlakte die wordt gesloopt, wordt 500 m² aangewend om met behulp van de ruimte-voor ruimte-regeling een burgerwoning mogelijk te maken. De overige 675 m² te slopen bebouwing kan worden ingezet om, samen met het verkleinen van het bestemmingsvlak van de bestemming Bedrijf en het opheffen van het agrarisch bouwvlak op het perceel Kastelijnsweg 19, een nieuw agrarisch bouwvlak ten behoeve van een bestaande boomkwekerij aan de Oudlandsedijk 1 nabij de kern Tholen mogelijk te maken. Het gaat daarbij overigens niet om een bouwvlak van 1 hectare maar van circa 1.200 m².

Het zorggebouw is voorzien van de aanduiding 'bouwvlak'. Er zijn geen verdere uitbreidingsmogelijkheden geboden. In de voorlopige bouwtekeningen (zie bijlage 1) is op de kop van het zorggebouw (zuidgevel) een trap voorzien, die aansluit op een nooduitgang. Deze trap valt buiten het bouwvlak, maar is op grond van de bouwregels in het bestemmingsplan Buitengebied (artikel 34 lid 34.1 Overschrijding bouwgrenzen mogelijk. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' wordt gehandhaafd. Op de wijze waarop met het aspect archeologie wordt omgegaan, wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2.

2.3 Locatie 2: Kastelijnsweg 15

2.3.1 Feitelijke situatie

Deze locatie ligt ten noorden van locatie 1 en aan de oostzijde van de weg. De familie die in paragraaf 1.1. is vermeld, hebben een langgerekt perceel aangekocht (kadastraal bekend als sectie M nummer 1036) van circa 37 meter breed en 261 meter diep. De bebouwing op het perceel bestaat uit een woonhuis (bouwjaar 1964) met aangebouwde met aangebouwde serre en schuur en een voormalige varkensstal (circa 970 m², bouwjaar 1966). Aan de voorzijde van het huis is een tuin aanwezig.



Figuur 2.5 Voormalige varkenshouderij Kastelijnsweg 15

Een deel van het aangekochte perceel, langs de noordzijde van het woonhuis en de voormalige varkensstal ligt momenteel braak. Aan de zuidzijde van de locatie ligt een groot perceel dat in gebruik is voor fruitteelt. De fruitbomen worden afgeschermd door een windsingel.

De varkenshouderij is al enige jaren geleden beëindigd en de bebouwing op het perceel stond al die tijd leeg. Het woonhuis en de bedrijfsbebouwing zijn sterk verouderd. Een nieuwe duurzame gebruiksfunctie is gewenst.

2.3.2 Huidige regeling in het basisplan

Voor de gehele locatie de bestemming 'Agrarisch'. Het gedeelte met de voormalige varkensstal en de voormalige bedrijfswoning is voorzien van de aanduiding bouwvlak. Deze aanduiding loopt door op onbebouwde agrarische gronden die zijn afgesplitst. Daarnaast geldt net als voor locatie 1 (en 3) voor de gehele locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Korthedshalve wordt verwezen naar de toelichting onder locatie 1.

2.3.3 Toekomstige situatie

De familie is voornemens om in de voormalige varkensstal een boom, bos- en landschap verzorgend bedrijf te vestigen. Het bedrijf richt zich onder andere op projecten voor natuurorganisaties zoals Staatsbosbeheer of het Zeeuwse Landschap. De hoofdwerkzaamheden van het bedrijf worden niet op het perceel zelf uitgevoerd, maar op locatie. In de winter wordt veelal snoeiwerk verricht op dijken zoals het opkronen en snoeien van bomen. In de zomer zijn er vooral plant- en maaiwerkzaamheden. De wens is om op het perceel hardhout op te slaan, een depot voor houtsnippers van Staatsbosbeheer inrichten en een depot voor stammen voorzien. In de loods worden machines en werktuigen voor het bedrijf gestald.

Verder onderzoekt de familie of het mogelijk is om een deel van de voormalige varkensstal en het gedeelte van het perceel achter de stal tot aan de watergang aan de zuidoostzijde te verhuren aan Staatsbosbeheer voor het houden van schapen (winter/lammeren) die de dijken in Tholen gaan begrazen. Een eerste instantie zou het moeten gaan om 30 schapen, bij succes zal dit uitgroeien tot 100 dieren. Omdat het plan nog niet concreet genoeg is en omdat ook nog niet alle (sectorale) onderzoeken beschikbaar die voor de beoordeling van dit plan nodig zijn, maakt dit geen deel uit van het initiatief waarvoor het bestemmingsplan wordt herzien.

Voor de landschappelijke inpassing van het perceel is een bomenplan opgesteld. Daarnaast wordt een natuurvriendelijke poel achter op het land aangelegd, bedoeld om insecten en vogels aan te trekken. Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 3.

2.3.4 Regeling in de voorliggende herziening

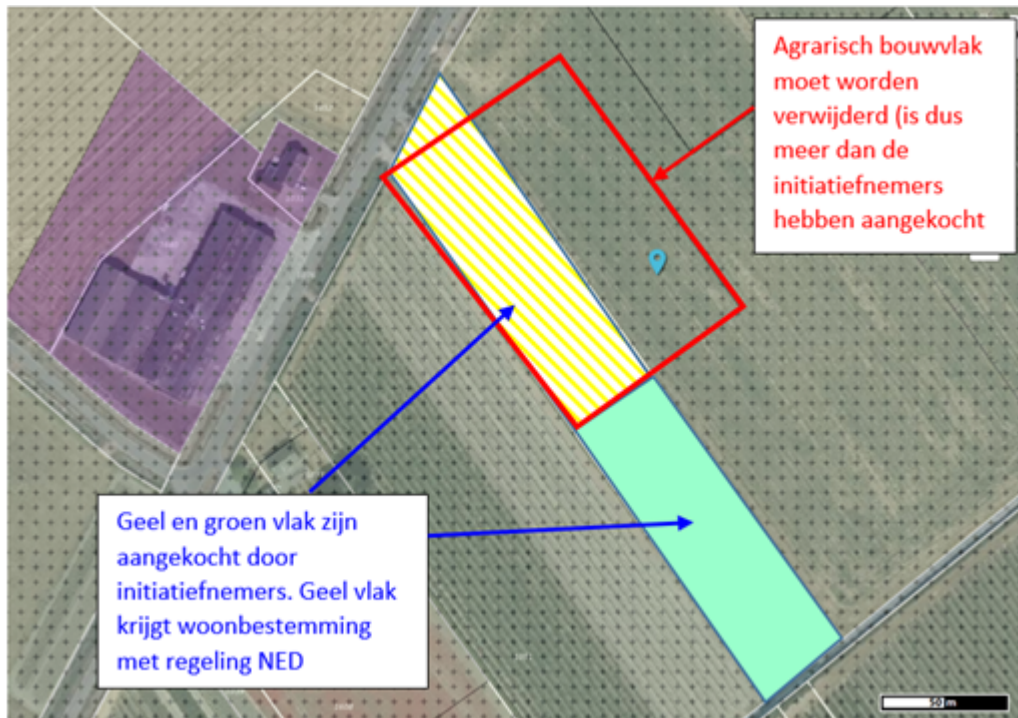
De gronden van locatie 2 zijn al enige tijd niet meer agrarisch in gebruik. Omdat de familie geen volwaardig agrarisch bedrijf op het perceel zal uitoefenen, maar een boom, bos- en landschap verzorgend bedrijf aan huis, is voor het gedeelte met de opstallen en bijbehorende gronden gekozen voor de hoofdbestemming Wonen. Het is binnen deze bestemming namelijk onder bepaalde voorwaarden toegestaan om semi-agrarische bedrijfsactiviteiten als Nieuwe Economische Drager's (NED's) uit te oefenen. Onder semi-agrarische bedrijfsactiviteiten worden onder andere verstaan een boomverzorgingsbedrijf en natuur- en landschapsbeheer. Om de NED te kunnen uitoefenen, zal nadat de bestemming is gewijzigd in Wonen, door de familie een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan worden aangevraagd, waarbij gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 22. Lid 22.5.1 Nieuwe Economische Dragers (NED's).

Opmerking: we kunnen dit rechtstreeks regelen, maar dan zullen we moeten toetsen aan lid artikel 22 Wonen, lid 22.5.1. Nieuwe Economische Dragers van het bestemmingsplan Buitengebied. Daarvoor is eerder niet gekozen en geoffereerd/opdracht verleend. Ook lijkt mij dat dan bijlage 6 van de regels moet worden aangevuld met dit adres en deze activiteiten.

Naast de wijziging van de bestemming wordt het volledige agrarische bouwvlak verwijderd, dus ook op de aangrenzende gronden die zijn afgesplitst (zie figuur 2.6). Het gedeelte van het perceel van het perceel achter de stal tot aan de watergang aan de zuidoostzijde behoudt de bestemming Agrarisch. Het grazen van schapen op dit perceel is niet strijdig met deze bestemming, zolang er maar sprake is van een grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteit en niet van een intensieve veehouderij.

De stalling van schapen is echter een activiteit die niet binnen de NED-regeling lijkt te passen. Tenzij deze ondubbelzinnig aan natuur- en landschapsbeheer kunnen worden gekoppeld. Dat is een beperking die lastig te

handhaven valt. (Als het contract met SBB of met een andere vergelijkbare organisatie niet doorgaat, dan zouden - strikt juridisch - de schapen eruit moeten.)



Figuur 2.6 Voorgestelde ontwikkelingen Kastelijnsweg 15

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' wordt gehandhaafd.

2.4 Locatie 3: Kastelijnsweg 19

2.4.1 Feitelijke situatie

Het plangebied ligt tegenover de gronden van Kastelijnsweg 10 aan de oostzijde van de Kastelijnsweg en bestaat uit meerdere percelen, namelijk:

- het perceel kadastraal bekend sectie M, nummer 1307; hier bevindt zich een voormalige bedrijfswoning;
- het perceel kadastraal bekend sectie M, nummer 1607; op dit perceel staan de voormalige bedrijfsgebouwen (zie ook figuur 2.1); deze gebouwen zijn momenteel in gebruik voor de opslag van tuingeredschap en materialen;
- een gedeelte van het perceel kadastraal bekend sectie M, nummer 1608. Deze gronden zijn inmiddels verkocht aan de aanliggende buurman die fruitteler is. Die verhuurt nu de grond voor akkerbouw.

De begrenzing komt nagenoeg overeen met de begrenzing van het agrarisch bouwvlak dat in het bestemmingsplan Buitengebied Tholen is vastgelegd (zie hierna). Alleen aan de zijde van de Kastelijnsweg is het plangebied uitgebreid tot aan de weg. Aan de noordoost-, zuidoost- en zuidwestzijde grenst de locatie aan het agrarisch buitengebied. Aan de noordzijde van het woonperceel ligt een boomgaard, dezelfde overigens als die grenst aan het locatie 2.



Figuur 2.7 Kastelijnsweg 19 (foto: Econsultancy)

2.4.2 Huidige regeling in het basisplan

De gehele locatie heeft de bestemming 'Agrarisch'. Het plangebied is voorzien van de aanduiding bouwvlak. Daarnaast geldt net als voor locaties 1 (en 2) voor de gehele locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de toelichting onder locatie 1.



Figuur 2.8 Fragment bestemmingsplan Buitengebied Kastelijnsweg 19 (bewerkt)

2.4.3 Toekomstige situatie

De woning is momenteel in gebruik als burgerwoning. Dit is ook de toekomstige situatie. Het agrarische gebruik van de onbebouwde gronden achter en naast het huiskavel woning wordt gecontinueerd.

2.4.4 Regeling in de voorliggende herziening

In overeenstemming met de feitelijke situatie worden de gronden bestemd voor Wonen. Een gedeelte van het perceel behoudt de agrarische bestemming. Het agrarisch bouwvlak is echter verwijderd. Er zijn afspraken gemaakt dat dit agrarisch bouwvlak én de sloop van 675 m² van het oppervlak dat wordt gesloopt op het perceel Kastelijnsweg 10 worden ingezet om een nieuw agrarisch bouwvlak ten behoeve van een bestaande boomkwekerij aan de Oudelandsdijk 1 nabij de kern Tholen mogelijk te maken (zie ook paragraaf 2.2.3). Binnen de woonbestemming is bij een woning ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De omvang van de voormalige bedrijfsgebouwen is groter. Deze bebouwing valt onder de regeling van artikel 34 lid 34.2 'Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten' van het bestemmingsplan Buitengebied en dus niet onder het overgangsrecht. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' wordt gehandhaafd.



2.5 Partiële herziening in plaats van geheel nieuw bestemmingsplan

In paragraaf 1.1 is vermeld dat het onderhavige bestemmingsplan een partiële herziening is van het bestemmingsplan Buitengebied Tholen. Het bestaat uit een verbeelding die de verbeelding van het basisplan vervangt en een beperkt aantal regels. Deze regels houden enerzijds verband met de beoogde ontwikkelingen en anderzijds vloeien deze rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening (met name Anti-dubbeltelregel en de Overgangsbepalingen. Voor de overige regels wordt teruggevallen op de regels van het basisplan. Daarom zijn er geen 'eigen' bestemmingsartikelen in de opgenomen. De koppeling met het basisplan is gelegd met een artikel 'Bestaande regels van toepassing'.

Voor meer uitleg over de bestemmingen wordt verwezen naar de hoofdstukken 3 en 4 van de toelichting op het basisplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Samenvatting beleidskader

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) kiest het Rijk voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

Toetsing en conclusie

Eén van de nationale belangen die relevant is voor het voorliggende bestemmingsplan is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Hier wordt aan voldaan. Voor het overige is in de SVIR geen concreet beleid op nationaal niveau geformuleerd dat van belang is voor het voorliggend bestemmingsplan. De in de SVIR genoemde nationale belangen worden door de voorgenomen ontwikkelingen niet geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent een aantal nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit plan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking

Samenvatting beleidskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2) is opgenomen dat bij een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De reden hiervoor is om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland te bevorderen. Een stedelijke ontwikkeling houdt in dat er nieuwe bebouwing wordt toegevoegd aan de huidige bebouwing. De ladder bestaat uit twee stappen: de eerste stap bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. De tweede stap omvat, indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing en conclusie

Het bouwen van een nieuwe loods op locatie 1 en aansluitend de bouw van een bedrijfswoning en een burgerwoning kan een stedelijke ontwikkeling zijn volgens de definitie van het Bro en jurisprudentie. Omdat per saldo de oppervlakte aan bebouwing afneemt met zo'n 775 m² (1.650 m² bestaande loods verminderd met 475 m² nieuwe loods en 2 x circa 200 m² voor de bedrijfs- en burgerwoning) wordt ervan uitgegaan dat het plan niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling.¹ Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

In het Omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en waarop de komende jaren door de provincie wordt ingezet: ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. De volgende onderwerpen of thema's zijn voor de beoordeling van de beoogde ontwikkelingen van belang.

Bedrijventerreinen

Het is zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld. Bedrijvigheid wordt daarom zoveel mogelijk geclusterd op bedrijventerreinen, met de nadruk op ontwikkeling van de grootschalige terreinen. Een verdere toename van het aantal kleinschalige bedrijventerreinen is ongewenst. Bestaande kleinschalige terreinen hebben eenmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding, indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert.

Toetsing

Dit onderwerp is van belang voor locatie 1. Het aannemingsbedrijf wordt gevestigd op een locatie die op dit moment al een bedrijfsbestemming heeft. Van een nieuwe bedrijfslocatie of van een uitbreiding van een kleinschalig bedrijventerrein is geen sprake.

Nieuwe economische dragers in het landelijk gebied

De provincie hecht grote waarde aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied en streeft daarom naar voldoende ruimte voor zowel nieuwe als uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien willen we versterking van het landelijk gebied tegengaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing of het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Toetsing

Dit onderwerp is van belang voor locatie 2. De agrarische bestemming van een varkenshouderij wordt gewijzigd in een woonbestemming, zodat daarna met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan meegewerkt kan worden aan de vestiging van een boom, bos- en landschap verzorgend bedrijf.

De kaders en voorwaarden waarbinnen een gemeente uitwerking kan geven aan het realiseren van een zogenaamde Nieuwe Economische Drager (NED) in het landelijk gebied zijn opgenomen in de Omgevingsverordening.

Toetsing

Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

Waardevolle leefomgeving



Biodiversiteit overal, soortenbeleid en bescherming natuurgebieden en landschap en erfgoed. De kwaliteiten met een provinciaal belang krijgen een basisbescherming via de provinciale ruimtelijke verordening. Ingrijpende aantasting van de kernkwaliteiten is niet toegestaan.

Toetsing

Voor wat betreft toetsing aan het aspect ecologie wordt verwezen naar paragraaf 4.10. Voor landschap en erfgoed naar paragraaf 4.2.1.

Toekomstbestendige, bereikbare woon-, werk- en verblijfs-omgeving

De positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces. Daarnaast kunnen woningen (naast recreatievoorzieningen en bedrijfsmatige activiteiten) worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. De provincie ziet verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren.

Toetsing

Dit onderwerp is voor alle locaties van belang omdat er woonbestemmingen worden toegevoegd. Voor wat betreft de toetsing aan dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

Gezonde leefomgeving: milieukwaliteit

Binnen het agrarisch gebied dient rekening gehouden te worden met de aan te houden afstanden tot woon- en verblijfsrecreatiegebieden.

Toetsing

Dit onderwerp is voor alle locaties van belang omdat er woonbestemmingen in het agrarisch gebied van Tholen worden toegevoegd. Voor wat betreft toetsing wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Duisternis

Duisternis is een kwaliteit die in Zeeland nog aanwezig is en door de recreant en bewoner heel erg wordt gewaardeerd vooral in het buitengebied en de natuur. De provincie wil delen van Zeeland waar de donkerte een echte meerwaarde heeft beschermen tegen onnodige lichthinder zonder belemmerend te werken.

Toetsing

Bij de verlening van omgevingsvergunningen zal dit onderwerp worden getoetst. In de regels van dit bestemmingsplan zal de algemene voorwaarde worden opgenomen dat de uitstraling van licht naar de omgeving tot een minimum dient te worden beperkt.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Een aantal onderwerpen uit het Omgevingsplan is juridisch vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening 2018 (inclusief wijzigingen).

Bedrijven

In artikel 2.3 Bedrijven is bepaald dat in een bestemmingsplan bedrijven uitsluitend worden toegelaten op

gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen.

Toetsing

Het aannemingsbedrijf dat wordt gevestigd op locatie 1 maakt gebruik van het feit dat de locatie al een bedrijfsbestemming heeft. Om de vestiging mogelijk te maken is een kleine aanpassing in de regeling nodig.

Wonen

Voor woningbouw zijn in de omgevingsverordening alleen regels opgenomen voor kleinschalige woningbouw in het buitengebied. Verder zijn er algemene regels opgenomen die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied. De regels zijn van belang voor het opstellen van een bestemmingsplan en voor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan.

Het provinciaal beleid biedt mogelijkheden voor nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied. In artikel 2.7 van de PRVZ is bepaald dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin dit mogelijk wordt gemaakt, dan wel aannemelijk wordt gemaakt dat sprake is van een van de hierna genoemde situaties:

- het benutten van bestaande bebouwing; 'rood voor rood';
- ruimte voor ruimte;
- nieuwe bebouwing; rood voor groen: nieuwe landgoederen en buitenplaatsen.

In het geval van de 'ruimte voor ruimte'-regeling gelden de volgende randvoorwaarden.

- Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:
 1. uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
 2. dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.
- Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd

Toetsing

Voor wat betreft de nieuwe burgerwoning wordt een beroep gedaan op de ruimte voor ruimte-regeling. Die regeling biedt de mogelijkheid om ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woonfunctie. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Per saldo wordt (1.650 m² - 475 m² =) 1.175 m² aan bebouwing ingeleverd. Daarvoor wordt 1 woning teruggesteeld.

De bedrijfswoning valt niet onder de regeling van nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het



landelijk gebied zoals bedoeld in de omgevingsverordening. De algemene lijn is namelijk dat binnen een bedrijfsbestemming een bedrijfswoning is toegestaan. Volgens artikel 1 lid 1.17 van het geldende bestemmingsplan Buitengebied mag die alleen worden gebouwd als gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse is het wenselijk voor de initiatiefnemer om op deze locatie te verblijven.

Bufferzones

In artikel 2.17 van de verordening is bepaald dat in een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woonbestemmingen worden aangewezen, nieuwe woonfuncties niet worden toegelaten binnen een afstand van:

- 100 meter tot buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.
- 50 meter vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde kassen en, primair, vanaf daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop fruitteelt is toegelaten.

Een kleinere afstand kan worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woonfuncties en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

Toetsing

In de nabijheid van de gronden in deze planherziening liggen alleen agrarische bestemmingen. Na inwerkingtreding van deze herziening is er aan de Kastelijnsweg 11 nog één agrarisch bouwvlak aanwezig, waarbinnen nieuwe agrarische bebouwing mag worden opgericht. De afstand van dat bouwvlak tot aan de grens van de woonbestemming Kastelijnsweg 15 bedraagt ten minste 58 meter. Aan de afstandsmaat van 100 meter wordt aldus niet voldaan. Binnen het bouwvlak Kastelijnsweg 11 zijn twee (relatief) kleine gebouwen aanwezig. Er worden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer uitgeoefend en het is niet de verwachting dat in de toekomst nog zal gebeuren. Een van de schuren wordt inmiddels (tijdelijk) gebruikt voor andere doeleinden. Het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel Kastelijnsweg 15 in Wonen zal dan ook geen onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering ter plaatse van Kastelijnsweg 11 veroorzaken. Daarbij komt dat op het perceel Kastelijnsweg 15 in feite niet veel verandert. Er is daar al heel lang een woning aanwezig (zie paragraaf 2.3.1) en die wordt in de milieuwetgeving aan gemerkt als een woning van derden waarmee rekening moet worden gehouden.

Ook aan de afstandsmaat van 50 meter voor fruitteelt wordt niet voldaan. In de huidige situatie ligt tussen de drie locaties (zie hoofdstuk 2) een perceel met fruitteelt.

In opdracht van de gemeente Tholen is door Plant Research International, onderdeel van Wageningen UR (WUR), onderzoek uitgevoerd naar de veiligheidszones en verantwoorde afstanden rondom akkerbouw en fruitpercelen als gevolg van bespuitingen met toxische stoffen en de blootstelling hiervan op (nieuwe) woningen. De bevindingen zijn opgenomen in het rapport 'Onderzoek naar driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen' (2015) en het rapport 'Onderzoek naar driftblootstellingen van omstanders en omwonenden bij de bespuiting van veldgewassen met de veldspuit' (2015). Voor de fruitteelt komt het onderzoek op basis van haar worstcase benadering en kale boom situatie bij de toepassing van de meest gevaarlijke stof in de fruitteelt (Captan) op de volgende

veiligheidsafstanden:

Tabel 3.1 veiligheidsafstanden (in meters) fruitteelt met en zonder maatregelen

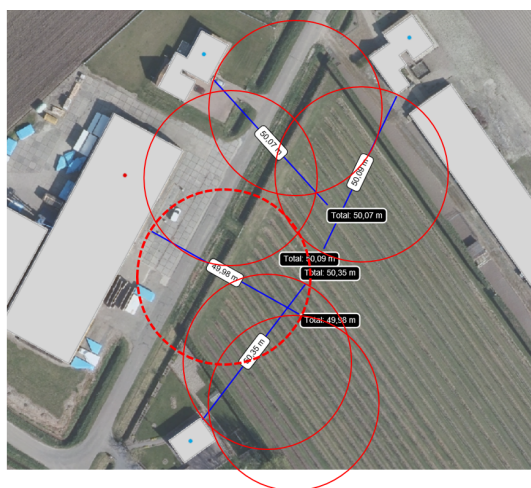
spruitmethode	geen maatregelen	windhaag	volblad windhaag of dubbele windhaag
standaard	35	25	15
driftbeperking	25	15	5

Rondom de boomgaard is een windsingel aanwezig die bescherming biedt aan de omgeving. Aan de zijde van de Kastelijnsweg staat een enkele windhaag of -singel.

Voor wat betreft de woningen Kastelijnsweg 8, 15 en 19 is sprake van een bestaande situatie. Bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen op het fruitteelt zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van deze woningen. Daarom wordt alleen vroeg in de morgen en laat in de avond gesproeid.

Op het perceel Kastelijnsweg 10 worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt, namelijk een binnen bestemming Wonen en de ander binnen de bestemming Bedrijf. De kortste afstand van deze woningen tot aan de fruitbomen bedraagt circa 30 meter. Dit is meer dan de maximale veiligheidsafstand van 25 meter uitgaande van een enkele windhaag. De afstand is bovendien maar een paar meter korter dan de afstand van de bestaande woning Kastelijnsweg 8.

Het toevoegen van de twee woningen zorgt echter niet voor een extra beperking in de bedrijfsvoering van het betrokken fruitteeltbedrijf. Dat blijkt uit figuur 4.1. waarin cirkels zijn getrokken van 50 meter vanaf de bestaande woningen (doorgetrokken rode lijnen) en de nieuwe woningen (streepjeslijn). Omgekeerd is hiermee ook geborgd dat er nagenoeg geen hinder zal optreden bij de woonfuncties.



Figuur 4.1. Milieucirkels van 50 meter van de bestaande en toekomstige woningen aan de Kastelijnsweg (foto: Provincie Zeeland)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Een bestemmingsplan is een beleidsstuk van de gemeenteraad met de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. Op basis van die visie worden in een bestemmingsplan de gebruiks- en de bouw mogelijkheden voor een gebied vastgelegd. In dat opzicht is het een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. De 3 locaties zijn alle planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied dat op 19 december 2013 is vastgesteld. Op de gebruiks- en de bouw mogelijkheden van de locaties is al in paragraaf 2 ingegaan. Korte tijdshalve wordt hiernaar verwezen.

Op het relevante beleid dat in de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld, wordt hierna ingegaan.

Vanuit het belang van het wonen is een zekere behoefte aan burgerwoningen in het buitengebied wenselijk, met name indien hiermee een bijdrage kan worden geleverd aan het voorkomen van verkrotting en verpaupering en aan het behoud van karakteristieke bebouwing. Een belangrijk aandachtspunt vormen dan ook de vrijkomende agrarische bedrijven waarvoor geen passende vervolgfunctie gevonden kan worden.

Toetsing

In het plan voor de Kastelijnsweg 10 is één extra burgerwoning opgenomen. Deze woning is nodig omdat er grote investeringen nodig zijn om de locatie op te knappen en om de semi-agrarische bebouwing een passende vervolgfunctie te geven. Alternatieven voor deze locatie zijn er op dit moment niet en zijn ook niet te verwachten. Ook de functieverandering van de locatie Kastelijnsweg draagt bij aan het voorkomen van verkrotting en verpaupering.

In het belang van individuele niet-agrarische bedrijven en de economische vitaliteit van het buitengebied als geheel kan een zekere ruimte voor vestiging in het buitengebied wenselijk zijn. Dit geldt met name voor aan het agrarisch bedrijf gerelateerde bedrijven en niet-agrarische bedrijven met bedrijfsactiviteiten die niet thuishoren in de kern of op een bedrijventerrein en in het buitengebied algemeen worden geaccepteerd (manege, hondenkennel, caravanstalling etc.). In beginsel is het provinciale beleid met betrekking tot NED hiervoor het kader.

Toetsing

Dit beleid is relevant voor de locaties Kastelijnsweg 10 en 15. Weliswaar is er op het adres Kastelijnsweg 10 geen sprake van een agrarisch bedrijf, maar het initiatief voor een zorginstelling sluit aan op de NED sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicapten).

Het boom, bos- en landschap verzorgend bedrijf dat op Kastelijnsweg 15 wordt beoogd, is een NED, die aanvaardbaar is bij een burgerwoning in het buitengebied. Binnen een woonbestemming dan ook een dergelijke bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend, mits daarvoor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is verleend en aan de daaraan verbonden voorwaarden wordt voldaan.

3.3.2 Toekomstvisie Tholen 2025

In deze toekomstvisie is de visie in hoofdlijnen voor het lange termijn beleid van de gemeente vastgelegd. Deze visie vormt het 'casco' waarbinnen ontwikkelingen de komende decennia kunnen plaatsvinden. Daarnaast wordt een uitwerking op de visie gegeven. Hierbij zijn verschillende thema's die betrekking hebben op wonen, werken en leven op Tholen uitgewerkt. Voor de beoordeling van de beoogde ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn de thema's 'Wonen in Tholen' en 'Werken in Tholen' van belang. Op deze thema's wordt hierna ingegaan.

Met betrekking tot het thema 'Wonen in Tholen' wordt gesteld dat behoefte is aan meer woningkwaliteit. Hierbij is het van belang om de markt leidend te laten zijn, zodat zowel voldaan kan worden aan de vraag van de eigen inwoners als aan de woonwensen van nieuwkomers. Het van belang om nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopgeschikt te bouwen.

Toetsing

In het nog te maken ontwerp van de (bedrijfs)woningen die in dit plan mogelijk worden gemaakt, zal hiermee rekening worden gehouden.

Ten aanzien van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in het buitengebied (onderdeel van het thema 'Werken in Tholen') wordt een terughoudend beleid gevoerd. Het buitengebied is primair bestemd voor de agrarische sector. Activiteiten die kunnen leiden tot een beperking van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering worden in principe geweerd.

Toetsing

Er wordt op de locatie Kastelijnsweg 10 geen nieuw bedrijventerrein planologisch mogelijk gemaakt, In tegendeel de bedrijfslocatie wordt verkleind. Een deel krijgt in overeenstemming met het huidige gebruik een agrarische bestemming en een ander deel krijgt een maatschappelijke functie. De nieuwe bedrijfsactiviteiten vormen geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven. In paragraaf 4.7 wordt dit toegelicht.

Enkel in de ontwikkelingszone plattelandstoerisme kunnen, onder voorwaarde dat de activiteiten passen bij het beoogde karakter van het gebied, in bestaande bebouwing niet-agrarische bedrijfsactiviteiten worden toegestaan.

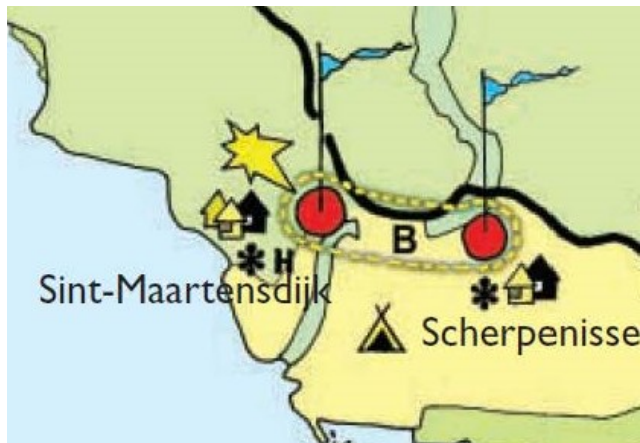
Toetsing

De niet-agrarische bedrijfsactiviteiten die in dit kader worden bedoeld, hebben betrekking op recreatief medegebruik. In ontwikkelingszone plattelandstoerisme wordt namelijk een versterking van de recreatiefunctie voorgestaan. De voorgenomen ontwikkelingen, de vestiging van een aannemingsbedrijf, van de zorginstelling en van een boom, bos- en landschapverzorgend bedrijf, hebben geen relatie met plattelandstoerisme. Daarmee is dit onderdeel van de toekomstvisie niet relevant.

Een van de uitgangspunten voor de ontwikkelingskoers van de gemeente is het behoud en versterking van het eigen karakter van de kernen en het landelijk gebied.

Toetsing

De ontwikkelingen doen geen afbreuk aan het karakter van het landelijk gebied ter plaatse. Het tegendeel is het geval. Met nieuwe gebruiksfuncties worden leegstand en verloedering tegengegaan. En de herontwikkeling van locatie 1 zorgt voor ruimtelijke kwaliteitswinst.



Figuur 3.1 Voorgestane ontwikkelingsaccenten rond Sint-Maartensdijk (bron: Toekomstvisie Tholen 2025)

Evenals voor de kernen wordt ook in het buitengebied differentiatie nagestreefd. Er worden gebieden aangewezen waar het accent op de agrarische sector, natuur of recreatie ligt. Hiermee wordt voorkomen dat deze functies voor elkaar belemmeringen opwerpen.

Toetsing

Het plangebied ligt in een gebied waar de agrarische functie centraal staat (het groene gebied in figuur 3.1). Hier worden aan de ontwikkelingsmogelijkheden van deze sector, voor zover het grondgebonden teeltvormen betreft, zo min mogelijk beperkingen opgelegd. Gestreefd wordt naar behoud en versterking van deze bedrijfstak.

De ontwikkelingen zullen de aanwezige agrarische bedrijven niet belemmeren. Belemmeringen voor fruitteelt zijn er ook nu al.

3.3.3 Gemeentelijk woningbouwbeleid

P.M. Invullen door gemeente

Toetsing en conclusie

P.M

3.3.4 Groenplan Tholen 2019-2023

In dit plan (vastgesteld december 2018) heeft de gemeente Tholen haar groenbeleid vastgelegd. Speerpunten van het beleid zijn het vergroten van de biodiversiteit, het realiseren van robuuste groenstructuren die verschillende waarden in zich hebben. Voor de landschappelijke inpassing is dat dan: ruimtelijke waarde, landschapswaarde en ecologische waarde, waarbij ook de biodiversiteit kan worden vergroot. In dit verband wordt aangesloten bij wat de provinciale verordening en bestemmingsplan buitengebied aangeven over landschappelijke inpassing bij afwijkingen van de agrarische bestemming. Dat houdt in het aanleggen van een opgaande beplantingsstrook met een dichte struik en boomhaag van voornamelijk gebiedseigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste:

- 10 meter bij vormverandering en vergroting van het bouwvlak, vergroting van het bestemmingsvlak
- en vergroting van omvang van gebouwen;

tenzij de nieuwe bebouwing zodanig wordt gesitueerd dat deze door bebouwing of anderszins al aan het zicht wordt onttrokken.

Toetsing

Er geen sprake van afwijkingen van de agrarische bestemming. Het is een bestaande niet-agrarische bedrijfslocatie die aanmerkelijk kleiner wordt. Er zou nog kunnen worden ingebracht dat er sprake is van een vormverandering van het bouwvlak, Maar bij vormverandering van een agrarisch bouwvlak blijft de oppervlakte doorgaans gelijk. Hier worden het bouwvlak én het bestemmingsvlak kleiner.

Het slopen van oude schuren met daarbij sanering van asbest sloop en nieuwbouw van een kleiner gebouw zorgen voor ruimtelijke kwaliteitswinst. Niettemin is aanvullend gezocht naar mogelijkheden om de landschappelijke inpassing verder te verbeteren. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2.3 en bijlage 1

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeersaspecten

4.1.1 Inleiding

Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er in de gebruiksfase de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Voor nieuwe ruimtelijke-functionele ontwikkelingen kunnen de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte worden berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkecijfers naar parkeernormen). Hiervan kan worden afgeweken mits dit goed kan worden gemotiveerd. Als de kencijfers van het CROW worden gehanteerd, dan zijn de stedelijkheidsgraad van de gemeente en de ligging van de locatie van belang. Het CROW onderscheidt volgens de systematiek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vijfstedelijkheidsgraden aflopend van “zeer sterk stedelijk” tot “niet stedelijk. Binnen elke stedelijkheidsklasse wordt door het CROW onderscheid gemaakt in centrum, schil/overloopgebied en rest bebouwde kom. De gemeente Tholen is gekarakteriseerd als niet-stedelijk. De ligging van de locatie is rest bebouwde kom.

4.1.2 Ontsluiting plangebied en verkeersafwikkeling

De vraag is dus of de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkelingen leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Hieronder wordt ook de verkeersveiligheid verstaan. Voor de beoordeling daarvan kan ook de verkeersgeneratie van de functies worden verrekend die eerder aanwezig waren en planologisch toegestaan.

Verkeersgeneratie locatie 1

Op deze locatie worden een aannemingsbedrijf met bedrijfswoning, een zorginstelling en een burgerwoning gerealiseerd. Het hanteren van de kencijfers van het CROW is voor het aannemingsbedrijf niet logisch. De verkeersgeneratie is voor dit bedrijf namelijk heel concreet te maken. In paragraaf 2.2.3 is al aangegeven dat driekwart van de activiteiten zullen plaatsvinden op de bedrijfslocatie aan de Kastelijnsweg. Per dag en per week rijden van en naar het bedrijf de volgende aantallen voertuigen:

- Per dag rijden er 4 bedrijfsbusjes heen en weer tussen de bedrijfslocatie en de locatie van de werknemers;
- Per week komen er 3 vrachtwagens met opleggers materialen leveren; 3 transportbusjes leveringen brengen en gemiddeld 3 personenauto's van bezoekers.

Gemiddeld betekent dit een verkeersgeneratie van circa 12 mvt/etmaal op een werkdag.

Ook voor de zorginstelling bieden de CROW-kencijfers geen uitkomst. De verkeersgeneratie kan als volgt worden berekend:

- Er zullen meerdere personen op de locatie werkzaam zijn, waarschijnlijk 4. Één daarvan zal gaan wonen in de nieuwe burgerwoning die in dit bestemmingsplan aan de Kastelijnsweg wordt mogelijk gemaakt, ofwel op

loopafstand. Van de andere 3 zullen er naar verwachting 2 met de auto komen en daarnaast zal een van hen nog eenmaal ergens naartoe gaan. Dat betekent een verkeersgeneratie van 6 mvt/etmaal op een werkdag;

- Er zijn 12 kamers voorzien in de zorginstelling. Geen van de toekomstige bewoners zal echter kunnen autorijden of de beschikking hebben over een auto. Voor zover daaraan behoefte bestaat zullen de bewoners voor kleine boodschappen onder begeleiding op de fiets naar de voorzieningen in Sint Maartensdijk rijden. De verkeersgeneratie die direct samenhangt met de bewoners is incidenteel en daarmee onbeduidend.
- Overdag zijn er maximaal 5 extra cliënten. Deze zullen met collectief vervoer (taxibus) . Dat betekent dat nog eens 2 mvt/etmaal.
- Daarnaast zal met enige regelmaat een grotere vrachtwagen van een horecagroothandel de locatie aandoen, die zal worden geparkeerd naast het gebouw, op het terrein van het aannemingsbedrijf.
- Tot slot zal er ook klein bevoorradings- en serviceverkeer en bezoekersverkeer zijn. Aangenomen wordt dat er dagelijks niet meer dan 5 auto's zullen komen, ofwel een verkeersgeneratie van 10 mvt/etmaal.

Voor zowel de bedrijfswoning als de burgerwoning geldt op grond van de kencijfers van het CROW een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 (7,8-8,6) mvt/etmaal. Samen komt dat dus neer op 17 mvt/etmaal.

Samengevat is de verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen voor locatie 1 als volgt:

Tabel 4.1. Verkeersgeneratie locatie 1

Functie	mvt/etmaal
aannemingsbedrijf	12
zorginstelling	18
nieuwe bedrijfswoning en nieuwe burgerwoning	17
totaal	47

Verreweg het grootste deel hiervan is personenverkeer. Voor het aannemingsbedrijf zijn er 5 werkdagen. Voor het zorginstelling zal er ook op zondag personeel moeten zijn.

De functies komen in de plaats van een opslagbedrijf in graan en gewasbeschermingsmiddelen. De verkeersgeneratie daarvan is niet bekend, maar het is duidelijk dat dit per seizoen sterk varieerde. In tijden van oogsten was er een grote piek aan zwaar verkeer. Er was capaciteit aanwezig voor 6.000 ton graan. In het hoogseizoen kwamen er per dag circa 70 trekkers met graankarren met elk 10 ton graan.

Verkeersgeneratie locatie 2

Ook de verkeerssituatie bij deze locatie verbetert als gevolg van de functieverandering. Exacte gegevens van de voormalige varkenshouderij zijn niet voorhanden, maar uit navraag bij een andere varkenshouder is gebleken dat er van big tot varken circa 2.000 varkens per jaar op de locatie hebben verbleven. Permanent waren er op de locatie circa 800 varkens aanwezig. Vleesvarkens worden meestal geboren op een vermeerderingsbedrijf waar zij 10 weken verblijven. Als zo ongeveer 4 tot 6 maanden oud zijn, gaan ze naar de slachterij. Op basis van deze cijfers en de capaciteit van transportwagens, moet worden gerekend met circa 25 transportbewegingen per jaar. Elk varken heeft gemiddeld 4 kg aan voer nodig. Uitgaande van circa 20 ton per vrachtwagen, betekent dit circa 58 vrachtwagens per jaar. In totaal reden er dus circa 85 zware transporten richting de locatie. Daarbovenop komen



nog de transporten van personeel en van de bewoners van het perceel.

In de nieuwe situatie zullen in plaats van het zware materieel alleen busjes van het boom, bos- en landschap verzorgend bedrijf rijden. Dit zijn wel meer transporten, maar de voertuigen zijn veel kleiner en lichter.

Verkeersgeneratie locatie 3

Het gebruik van de opstallen wijzigt niet (meer). In de huidige situatie genereert de locatie minder verkeersbewegingen dan voorheen toen de locatie agrarisch in gebruik was.

Verkeersafwikkeling

Alle locaties worden ontsloten vanaf de Kastelijnsweg. Deze weg is een te karakteriseren als een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom (ETW Bubeko). De Kastelijnsweg is een route voor recreatief verkeer, dus zal er meer verkeer op zitten dan op een standaard ETW Bubeko. Noch bij de wegbeheerder, het Waterschap Scheldestromen, noch bij de gemeente zijn echter telgegevens van deze weg of de Wiebesweg beschikbaar. Er valt dus niet met zekerheid te zeggen hoeveel en wat voor verkeer er op deze wegen rijden.

De maximum capaciteit van een plattelandsweg is enigszins te bepalen aan de hand van de breedte van de weg en aannamen over de verkeerssamenstelling². Al in 1980 is namelijk uit onderzoek³ op 480 wegvakken van plattelandswegen gebleken dat er een relatie bestaat tussen de verhardingsbreedte, de grondsoort, de intensiteit van het gemotoriseerde verkeer en het percentage vracht- en landbouwverkeer. Ook de rijsnelheid en de wens om in te halen is daarbij van belang. In die situatie dat de capaciteit van de weg wordt bereikt of overschreden, dan treedt er bermbeschadiging op ten gevolge van het berijden van de bermen (uitwijken) door het verkeer. Op een foto van de Kastelijnsweg is weinig bermshade te zien, dus aangenomen wordt dat de maximum capaciteit van deze weg nog niet is bereikt.

De breedte van de weg varieert van circa 4,3 meter tussen Kastelijnsweg 15 en de bebouwde kom van Sint Maartensdijk en ter hoogte van de weide voor de zorgboerderij tot circa 4,6 meter ter hoogte van Kastelijnsweg 15 en circa 4,8 meter ter hoogte van toegang tot de bedrijfslocatie Kastelijnsweg 10. Door de aanwezigheid van stelconplaten kan ter hoogte van de Kastelijnsweg 10 over een lengte van circa 70 meter eenvoudig worden uitgeweken voor tegemoetkomend verkeer. De Kastelijnsweg ten zuiden van de Wiebesweg en de Wiebesweg zelf hebben een breedte van 3 tot 3,5 meter.

Bij een gemiddeld percentage vracht- en landbouwverkeer van 12-13% en een grondsoort die bestaat uit klei/veen is de maximum capaciteit van de Kastelijnsweg 700-800 mvt per etmaal.

De maximum capaciteit van de Kastelijnsweg ten zuiden van de Wiebesweg en de Wiebesweg bedraagt 300-350 mvt/etmaal.

4.1.3 Parkeren

Op alle locaties zal volledig op eigen terrein worden geparkeerd. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

Voor wat betreft de zorginstelling op locatie 1 zijn in de CROW-publicatie niet direct parkeerkencijfers beschikbaar. Er zou aansluiting kunnen worden gezocht bij parkeerkencijfers voor een verpleeg- en verzorgingstehuis. Die komen namelijk het dichtst in de buurt. Op basis van de stedelijkheidsgraad 'niet-stedelijk' en ligging van de locatie in 'rest bebouwde kom' (zie paragraaf 4.1.1) geldt een parkeerkencijfer van 0,5 tot 0,7 per wooneenheid. Dit cijfer is inclusief parkeren voor personeel en het aandeel bezoekersparkeren daarin is 60%. Op basis van 12 kamers betekent dit een parkeerbehoefte van 6 tot 8



parkeerplaatsen. De zorgverlener die de studio's en ruimten op de begane grond gaat huren en exploiteren, heeft op basis van ervaringscijfers elders aangegeven niet meer dan 8 parkeerplaatsen nodig te hebben. In paragraaf 4.1.2 is verder aangegeven dat er overdag maximaal 5 extra cliënten zijn en dat deze met collectief vervoer zullen worden gehaald en gebracht. Hiervoor is geen aparte parkeerplaats nodig. Voor klein bevoorradings- en serviceverkeer worden 2 parkeerplaatsen gereserveerd. Daarmee komt de parkeerbehoefte op $(8 + 2 =) 10$ plaatsen. In het ontwerp zijn 10 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. In werkelijkheid wordt het aantal parkeerplaatsen mogelijk verdubbeld omdat de sloot van het waterschap enkele tientallen jaren geleden is dichtgelegd en daar wordt nu gebruik van gemaakt. In het geval dat er behoefte is aan een extra parkeerplaats, kan deze altijd op het terrein van het aannemingsbedrijf worden gevonden.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

Toetsing en conclusie

Uit historisch kaartmateriaal uit de periode 1900-1968 blijkt dat de onderzoekslocatie in agrarisch gebruik was. De Kastelijnsweg liep tot 1968 dwars over de onderzoekslocatie (in zuidwestelijke-noordoostelijke richting (zie bijlage 4), en werd daarna verlegd in zuidoostelijke richting tot buiten de onderzoekslocatie. Vanaf in ieder geval 1900 tot circa 1949 zijn op de locatie enkel greppels aanwezig geweest. In de periode 1955-1970 is op locatie een sloot aanwezig geweest. Van het oorspronkelijke kavelpatroon en de sloot is niets meer waarneembaar. Evenmin zijn er in de nabijheid cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland zijn dan ook geen cultuurhistorische waardevolle objecten aangegeven.

4.2.2 Archeologie

Toetsingskader

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan moet met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten rekening worden gehouden. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan bij een ruimtelijk plan door het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente) worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Op basis hiervan zijn vier verschillende archeologische verwachtingszones onderscheiden. De archeologische verwachtingszones zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen' vertaald naar vier archeologische dubbelbestemmingen. In de bouwregels van deze bestemmingen is bepaald dat er ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd mits de betrokken archeologische waarden door de voorgenomen bouwactiviteiten niet worden geschaad. Hiervoor zal de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoeksrapport moeten overleggen en is



instemming van de archeologische deskundige vereist. Ook voor het uitvoeren van werkzaamheden die het bodemprofiel kunnen aantasten, is een vergunning met onderzoek en advies nodig. De dubbelbestemmingen verschillen van elkaar op het punt van de oppervlakte die is vrijgesteld van onderzoek.

Toetsing en conclusie

Voor alle locaties geldt dat op de gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2 ' geldt. Dit betekent dat geen archeologisch onderzoek nodig is als sprake is:

1. van een bouwplan voor:
 - a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - b. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m² bedraagt;
 - c. een bouwwerk dat niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.
2. van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
 - a. normaal onderhoud en beheer betreffen
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
 - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan;
 - e. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
 - f. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m².

Er is op grond van de archeologische dubbelbestemming geen omgevingsvergunning nodig voor het slopen van bouwwerken.

Kastelijnsweg 8, 15 en 19

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming overeenkomstig de feitelijke situatie vastgelegd. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. De dubbelbestemming blijft gelden voor de gronden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de functiewijziging.

Kastelijnsweg 10

De grote loods wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een kleiner gebouw. Daarnaast worden er op de locatie twee nieuwe woningen gerealiseerd. Voor de loods is sprake van vervanging van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de twee (bedrijfs)woningen blijft de gezamenlijke oppervlakte onder de 250 m².

4.3 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet



voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoeken

Voor alle locaties zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze worden per locatie hierna behandeld.

Locatie Kastelijnsweg 8

Voor deze locatie is een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

In de rapportage is gesteld dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging aangezien het gebruik van de locatie niet zal wijzigen.

Locatie Kastelijnsweg 10

Voor de locatie Kastelijnsweg 10 zijn 2 bodemonderzoeken uitgevoerd:

- een verkennend bodemonderzoek van 11 oktober 2019;
- een verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest van 29 november 2019.

De onderzoeken zijn opgenomen in respectievelijk bijlage 4 en 6.

Uit het onderzoek van 11 oktober 2019 blijkt dat de bodem voornamelijk bestaat uit zwak tot matig siltige klei. De bovengrond is bovendien plaatselijk zwak zandig. De diepere ondergrond bestaat uit zwak kleilig veen. In de bodem (maximaal tot 1,0 m -mv, echter grotendeels in de bovengrond) zijn bijmengingen met baksteen, aardewerk en asfalt waargenomen. Gelet op de aard van bijmengingen zijn deze bijmengingen niet verdacht voor de aanwezigheid van asbest.

Wel is er plaatselijk (boring 10, zie figuur 4.1) op een diepte van 0-0,4 m -maaiveld een sterke puinhoudende bodemlaag waargenomen. Het puin is verdacht op het voorkomen van asbest. Op een deel van de locatie is op het maaiveld puin en baksteen waargenomen. In de bodem zelf is hier geen puin waargenomen, maar wel baksteen, asfalt en aardewerk. Daarom is de bodem hier niet verdacht voor de aanwezigheid van asbest in de bodem.



Figuur 4.1 Locaties bodemonderzoek Kastelijnsweg 10 (bron: Econsultancy)

Ten behoeve van het bodemonderzoek is, op basis van het vooronderzoek, een aantal deellocaties geïdentificeerd. Tijdens het verkennend bodemonderzoek heeft voornamelijk enkel onderzoek plaatsgevonden ter plaatse van deellocaties A en B.

Deellocatie A: Bovengrondse brandstoftank aan de noordzijde van de grote loods die wordt gesloopt

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond met minerale olie. In het grondwater zijn geen verontreinigingen met minerale olie en aromaten aangetoond.

Deellocatie B: Overige terreindelen

Gebleken is dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met lood. Op basis hiervan dient de locatie als "heterogeen verdacht" te worden beschouwd. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is, mede gelet op de afwezigheid van een verontreinigingsbron ter plaatse en rondom de onderzoekslocatie en het ontbreken van een bariumverontreiniging in de bodem, hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De volgende deellocaties zijn in dit onderzoek niet onderzocht:

- A1 Gedempte sloot en voormalige weg (zie paragraaf 4.2.1);
- A2 Gewasbeschermingsopslag;
- A3 Wasplaats;
- A4 Opslag afgewerkte olie < 10 m²;

- A5 Ondergrondse olietank 1.000 liter;
- A6 Bovengrondse olietank 1.000 liter;
- A7 Asbestverdachte bodemlaag, verwerking oostelijk loods.

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging is geadviseerd deellocatie A1 t/m A7 aanvullend verkennend te onderzoeken.

Naar aanleiding van de conclusies uit het vooronderzoek is voor de locatie Kastelijnsweg 10 en direct hieraan grenzende terreindelen binnen een afstand van 25 meter het bodemonderzoek van 29 november 2019 uitgevoerd. De deellocaties zijn onderzocht:

C : oostelijke loods (mogelijke verwerking asbesthoudende plaatmaterialen),

D : halfverharding ten zuidwesten van de oostelijke loods) en

E : aanwezigheid puin in de bodem op het noordoostelijk terreindeel.

Ter plaatse van deellocatie C en E zijn op het maaiveld geen asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen. Ter plaatse van deellocatie D zijn op het maaiveld en in de bovengrond diverse asbestverdachte golfplaatmaterialen waargenomen. Uit de bodemprofielen is geen bijmenging waargenomen die duiden op bodemvreemd materiaal die te relateren is aan de voormalige weg en het dempen van de voormalige sloot. In alle drie de deellocaties (C, D en E) is asbest in de bodem aangetoond. Deze asbestverontreiniging worden door de gemeente gemeld bij de RUD-Zeeland, met een verzoek tot vaststelling ernst en spoed (deellocatie C, D, E). Voor het overige zijn geen bodemverontreinigingen aangetoond die een milieuhygiënische belemmering kunnen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Locatie Kastelijnsweg 15

Binnen het perceel zijn drie deellocaties op asbest onderzocht (zie figuur 4.2). De bodem op de locatie bestaat uit klei die naast de schuur is vervangen/opgehoogd door een puinverharding van een halve meter dik. In de kleiige bovenlaag zijn ook in verschillende gradaties puinresten aanwezig.

- Op het maaiveld is tijdens de maaiveldinspectie binnen deellocaties 2 (puinpad) en 3 (achterterrein) asbest aangetroffen in de vorm van hechtgebonden plaatmateriaal. De berekende concentraties blijven echter ruim onder de interventiewaarde/ restconcentratienorm. Binnen deellocatie 1 (parkeerplaats) is geen asbest op het maaiveld aangetroffen.
- In de inspectiegaten is binnen deellocaties 1 en 2 asbesthoudend materiaal in de fractie >20 mm vastgesteld.
- Binnen deellocatie 3 zijn geen gewogen gehalten aan asbest vastgesteld die de helft van de interventiewaarde overschrijden. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het is statistisch aannemelijk dat de interventiewaarde ook in een nader onderzoek niet zal worden overschreden. Binnen deze deellocatie is geen sprake van een bodemverontreiniging met asbest.
- Binnen deellocaties 1 en 2 zijn wel gewogen gehalten aan asbest vastgesteld die de helft van de interventiewaarde overschrijden.

De Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland (RUD) heeft over deze locatie het volgende laten weten:

- 'Op deellocatie 1 (parkeerplaats) zijn vier inspectiegaten gegraven. In twee inspectiegaten (op het voorterrein) is in de grond een bijmenging met baksteen en grind aanwezig. Hierbij is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Aanwezigheid van baksteen en grind is minder asbestverdacht dan bij andere puinsoorten. In twee inspectiegaten (naast het puinpad) is in de grond een bijmenging met repac aanwezig. In beide gaten is asbestverdacht materiaal aangetroffen. Van beide gaten is materiaal verzameld dat

onderzocht en geanalyseerd is op asbest. Het gehalte aan asbest is berekend op 6 mg/kg. Gelet op dit gehalte en de omvang van het verdachte deel van de parkeerplaats is in dit geval de uitvoering van een nader asbestonderzoek niet zinvol.

- Op deellocatie 2 (puinpad) zijn vier inspectiegaten gegraven. De verharding bestaat uit puin en repac. Er zijn geen waarnemingen van aanwezigheid van kolengruis of sintels gedaan. Uit de analyseresultaten blijkt dat het puin sterk verontreinigd is met asbest. Voor de sanering is in het kader van het Besluit asbestwegen milieubeheer het ILT hiervoor het bevoegd gezag. Het aanbrengen van een duurzame verharding is veelal een geschikte saneringsmethode. Gelet op het soort gebruikte puinverhardingsmateriaal is de ervaring dat de klei onder deze puinverharding niet sterk verontreinigd zal zijn.'



Figuur 4.2 Locaties bodemonderzoek Kastelijnsweg 15 (bron: ATKb)

Locatie Kastelijnsweg 19

Evenals voor locatie Kastelijnsweg 8 is in juli 2019 voor deze locatie een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd. Daarin is ook een verkennend bodemonderzoek uit 2012 opgenomen. Beide onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 8. De onderzoeken hebben alleen betrekking op het perceel met de woning. Het gedeelte dat een agrarische bestemming krijgt, is niet onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat er in de bovengrond zwakke (sporen) van bijmenging met puin aanwezig is. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen. In het rapport uit 2019 is gesteld dat de locatie als onverdacht wordt beschouwd voor het voorkomen van asbest in de bodem.

Verder blijkt uit het vooronderzoek dat er op de onderzoekslocatie geen sprake is van bodembelasting anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op dit deel van de



locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de achtergrondwaarde of boven het in het betreffende gebied geldende achtergrondgehalte. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen. Hierbij wordt opgemerkt dat in het grondwater een matige bariumverontreiniging is aangetoond. Aangezien uit het vooronderzoek niet blijkt dat er sprake is van een verontreinigingsbron van barium, alsmede gezien het feit dat tijdens voorgaand bodemonderzoek geen bariumverontreiniging in de bodem aangetoond is, is hoogstwaarschijnlijk sprake van het van nature voorkomen van barium in het grondwater.

Voorlopige conclusie is dat uit de informatie van de bodemonderzoeken uit 2012 en 2019 blijkt dat met de bekende informatie de bodem geschikt is voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.

De verdachte locaties (opslag bestrijdingsmiddelen en de moestuin) zijn niet onderzocht op het voorkomen van bodembedreigende stoffen (OCB's). Het is gewenst om hier bij een toekomstig bodemonderzoek alsnog aandacht aan te besteden.

Conclusie en aanbevelingen

Locatie Kastelijnsweg 8

In de rapportage is gesteld dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging aangezien het gebruik van de locatie niet zal wijzigen.

Locatie Kastelijnsweg 10

In elk van de drie deellocaties die zijn onderscheiden, is asbest in de bodem aangetoond. Er is het volgende geadviseerd:

- De onderzoekslocatie ter plaatse van de drie deellocaties saneren conform het Besluit Uniforme Saneringen door de asbesthoudende grond te verwijderen en/of het aanbrengen van een leeflaag (dikte: 1 m) en/of een aangesloten isolatielaag (zoals bijvoorbeeld in tegelverharding). Aangezien deze locaties relatief eenvoudig kunnen worden gesaneerd, zal de herinrichting van het terrein, met betrekking tot de asbestverontreiniging, uitvoerbaar zijn.
- De asbestsanering integraal op te nemen tijdens de herinrichting van het terrein. In het kader van de grondtransactie kan de aangetoonde asbestverontreiniging mogelijk wel een milieuhygiënische belemmering vormen.

Voor het overige zijn geen bodemverontreinigingen aangetoond die een milieuhygiënische belemmering kunnen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Volgens de Wet bodembescherming en het Besluit uniforme saneringen geldt er een meldplicht bij de Provincie Zeeland als er geen voornemen is om op korte termijn te saneren. De gemeente heeft verzocht het bodemonderzoeksrapport naar de provincie Zeeland te sturen om hieraan te voldoen. De provincie moet hierbij om een beschikking wordt gevraagd over ernst en urgentie van de verontreiniging.

Er bestaan geen bouwplannen voor de verontreinigde deellocaties. Verder blijft de locatie waar nu al gewoond wordt, in stand. Daarom bestaat er volgens de gemeente geen aanleiding om de voorgenomen bestemmingsplanwijziging te weigeren vanwege de aangetroffen asbestverontreiniging. Op het moment dat de asbesthoudende opstallen worden gesloopt, is het gewenst deze verontreiniging te saneren.

Locatie Kastelijnsweg 15

De voor de locatie gehanteerde onderzoekshypothese "verdacht voor asbestverontreiniging" is bevestigd voor deellocaties 1 en 2 en niet voor deellocatie 3. Verder onderzoek binnen deellocaties 1 en 2 werd noodzakelijk geacht.

Naar aanleiding hiervan zijn op deellocatie 1 (parkeerplaats) vier inspectiegaten gegraven. In twee daarvan (op het voorterrein) is in de grond een bijmenging met baksteen en grind aanwezig. Hierbij is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Aanwezigheid van baksteen en grind is minder asbestverdacht dan bij andere puinsoorten.

In de andere twee inspectiegaten (naast het puinpad) is in de grond een bijmenging met repac aanwezig. In beide gaten is asbestverdacht materiaal aangetroffen. Van beide gaten is materiaal verzameld dat onderzocht en geanalyseerd is op asbest. Het gehalte aan asbest is berekend op 6 mg/kg. Gelet op dit gehalte en de omvang van het verdachte deel van de parkeerplaats is in dit geval de uitvoering van een nader asbestonderzoek niet zinvol.

Ook op deellocatie 2 (puinpad) zijn vier inspectiegaten gegraven. De verharding bestaat uit puin en repac. Er zijn geen waarnemingen van aanwezigheid van kolengruis of sintels gedaan. Uit de analyseresultaten blijkt dat het puin sterk is verontreinigd met asbest. Voor de sanering is in het kader van het Besluit asbestwegen milieubeheer het Bodemtoezicht | Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) hiervoor het bevoegd gezag. Niet in alle gevallen is sanering noodzakelijk maar kan ok worden volstaan met isolatie van de verontreiniging. Volgens artikel 3 van de bijbehorende Regeling nadere voorschriften asbestwegen milieubeheer is het afdekken met een duurzame verharding onder voorwaarden toegestaan. Die voorwaarden zijn:

a. de eigenaar heeft aangetoond dat het asbest voor 1 juli 1993 is aangebracht, en..

Toetsing

Aan deze voorwaarde wordt voldaan; in paragraaf 2.3.1 is aangegeven dat de voormalige varkensstal is gebouwd in 1964.

b. die weg een duurzame afscherming van het asbest heeft, die bestaat uit:

1. asfalt, klinkers of beton, die in een goede staat verkeert, of
2. een laag zand, grond, puingranulaat of materiaal dat een vergelijkbare afscherming biedt, waarvan de dikte ten minste 0,2 m is.

Toetsing

Met goedvinden van provincie en overleg met gemeente is besloten om het pad af te dekken met bestrating. De uitvoering van die werkzaamheden wordt binnen afzienbare termijn afgerond.

Gelet op het soort gebruikte puinverhardingsmateriaal is de ervaring dat de klei onder deze puinverharding niet sterk zal zijn verontreinigd.

De gemeente heeft naar aanleiding van het uitgevoerde bodemonderzoek aangegeven dat eventueel uitkomende grond, visueel moet worden beoordeeld op mogelijke verontreiniging, waaronder asbest. Als dit geconstateerd wordt, is beoordeling op feitelijke verontreiniging gewenst. Als grond alleen binnen het perceel wordt verzet voor bijvoorbeeld herinrichting van het groen met een wal, is geen melding nodig volgens het Besluit bodemkwaliteit.



In geval van stoffen die boden de achtergrondwaarden uitkomen, wordt afgeraden om groenten op deze grond te verbouwen en om direct contact met deze grond te vermijden voor bv. een speelplaats (zandbak).

Locatie Kastelijnsweg 19

Er wordt geen (noemenswaardige) verontreiniging in de grond en het grondwater verwacht die een milieuhygiënische belemmering kan vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

De gemeente bevestigt dit. Omdat al op de huidige locatie wordt gewoond, dit niet wijzigt en de verdachte locatie alleen de landbouwschuren betreft, is verder bodemonderzoek niet nodig vanwege de bestemmingsplanontwikkeling. De gemeente heeft wel opgemerkt dat als op de plaats van de landbouwschuren alsnog een gevoelige bestemming wordt gebouwd, een verkennend bodemonderzoek nodig is. Deze moet, naast het standaard analyse pakket, ook ingaan op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen vanwege de voormalige bestrijdingsmiddelenopslag (milieumelding 1994).

Er wordt op gewezen dat de moestuin verdacht is op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen.

Op 23 december 2019 is door de eigenaren meegedeeld dat het de bedoeling is om de schuren deels te slopen en asbest te verwijderen. Geadviseerd wordt om direct aansluitend op de sloop een bodemonderzoek uit te laten voeren zodat duidelijk is of asbest in de toplaag van de bodem is achtergebleven en dit zo nodig verwijderd kan worden in aanwezigheid van een milieukundig begeleider. Verwacht wordt dat dit met de huidige wetgeving kosten effectiever is dan uitvoering van bodemonderzoek in een later stadium.

Hierbij is aanvullend opgemerkt dat de RUD Zeeland toeziet op naleving van de milieuwetgeving. Volgens het Activiteitenbesluit is een eindsituatie onderzoek nodig na opheffing van het bedrijf in 2012.

Inmiddels heeft de familie op dit adres het asbestdak laten weghalen en zijn er nieuwe platen gelegd. Voor het overige zijn de schuren gehandhaafd.

Alle locaties

Voor alle locaties geldt dat indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat hierbij ook rekening dient te worden gehouden met onderzoek naar de aanwezigheid van PFAS, zoals die heterogeen verspreid in Nederland in de toplaag voor kan komen.

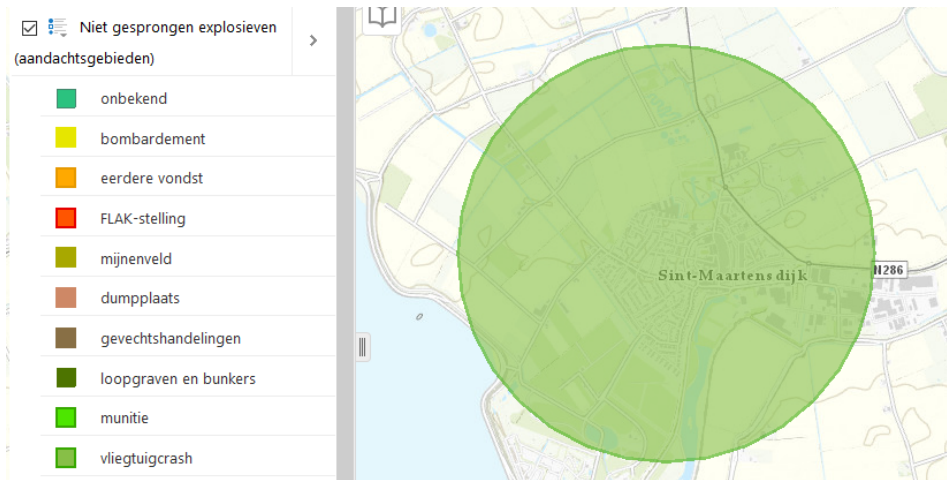
4.4 Niet-gesprongen explosieven

Toetsingskader

In een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog (WO II).

Toetsing en conclusie

Uit informatie van het Zeeuws Bodemvenster blijkt dat in de buurt van Sint-Maartensdijk een vliegtuig is neergestort. Het blijkt te gaan om een Duits vliegtuig dat op 1 januari 1945 is neergeschoten. Het vliegtuig kwam volgens verschillende bronnen ten westen of zuidwesten van Poortvliet neer. Het aandachtsgebied is aangeduid in figuur 4.3. Het plangebied ligt in dit aandachtsgebied en is daarmee verdacht op het voorkomen van CE.



Figuur 4.3 Aandachtsgebied niet-gesprongen explosieven (bron: Zeeuws Bodemvenster)

Verder onderzoek in de archieven van de Stichting Wings tot Victory (het Airwar Museum/Airman Memorial Zeeland) blijkt dat het ging om een Junker 88 die in de nacht van 10 op 11 mei 1941 brandend is neergekomen 3 kilometer ten noordwesten van Sint Maartensdijk. Daarnaast blijkt er op 2 maart 1943 ook een Amerikaanse Stirling bommenwerper te zijn neergehaald. De getroffen machine vloog in de richting van Sint- Maartensdijk maar boven Westkerke brak een vleugel af waarna de machine afzwenkte naar de Muyepolder en daar neer stortte. Vier leden van de bemanning werden dood op het schor van de Pluimpotslikken van de Oosterschelde gevonden. Ter plaatse van het plangebied is daarom geen kans op de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven.

4.5 Watertoets

Toetsingskader

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen is het aanmeldformulier voor de watertoets ingevuld (zie bijlage 9). Dit aanmeldformulier moet voorgelegd worden aan het waterschap.

Toetsing en conclusie

Uit het aanmeldformulier blijkt dat er geen belangrijke aandachtspunten voor de waterhuishouding zijn. Op locatie 1 wordt een beperkte oppervlakte aan verharding toegevoegd. Dit leid tot een benodigde waterberging van circa 10 m³. Deze waterberging kan worden gerealiseerd aan de zuidzijde van de locatie door het talud ter plaatse wat flauwer te maken.

4.6 Geluid

Het aspect geluid kan betrekking hebben op:

- wegverkeerslawaai;
- industrielawaai;
- inrichtingslawaai.

De locatie valt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd bedrijventerrein. Het aspect industrielawaai is

daarom niet relevant. Op de aspecten inrichtingslawaai en wegverkeerslawaai wordt hierna ingegaan.

4.6.1 Inrichtingslawaai

Activiteitenbesluit/inrichtingsgeluid

Het aannemingsbedrijf is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer (Wm). Het bedrijf is aan te merken als een inrichting 'Type B' in de zin van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (verder: het 'Activiteitenbesluit'). Met het Activiteitenbesluit wordt gewaarborgd dat (milieu)hinder ter plaatse van gevoelige functies in de omgeving wordt voorkomen, dan wel zo veel mogelijk wordt beperkt. Het bedrijf moet voldoen aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens dit besluit.

In artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit zijn geluidvoorschriften (toetsingswaarden) opgenomen. In lid b van dit artikel is geregeld dat de waarden voor het maximale geluidniveau niet gelden voor het laden en lossen in de dagperiode.

Onderzoek

Locatie 1

Ten behoeve van de procedure is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het inrichtingsgeluid van het (toekomstig) aannemingsbedrijf. Om de afstand van de geluidproducerende activiteiten zo ver mogelijk van de gevoelige functies af te leggen, is ervoor gekozen om loads D2 te gebruiken als machineloads waar de prefab wordt geproduceerd en loads D1 aan te wenden voor opslag van het prefab en hout. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 10. Het doel van het onderzoek is om na te gaan of er kan worden voldaan aan een (blijvend) goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de zorginstelling en van de woningen (bestaand en nieuw) in de omgeving van het plangebied. Daarnaast worden de berekende geluidniveaus getoetst aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen algemene geluidvoorschriften.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

- Nieuwe burgerwoning/bestaande woningen

De te verwachten langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van de nieuw te realiseren burgerwoning en de bestaande woningen voldoet aan de VNG-richtwaarde van 45 dB(A) als etmaalwaarde. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarmee wordt automatisch voldaan aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit.

- Nieuwe bedrijfswoning

Ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning bedraagt het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 48 dB(A) in de dagperiode en 40 dB(A) in de avondperiode. Omdat het een bedrijfswoning betreft ten behoeve van V.O.F. Koopman Totaalbouw is een toetsing aan de VNG-richtwaarde en het Activiteitenbesluit strikt genomen niet van toepassing. Omdat er wel wordt voldaan aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit, is er ook bij de bedrijfswoning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- Zorginstelling

Op de gevels van de appartementen van de zorginstelling bedragen de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 44-51 dB(A), waarbij alleen één toetspunt op de zuidgevel de waarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Een nadere analyse van de resultaten laat zien dat dit wordt veroorzaakt door stemgeluid op het



buitenterrein aan de zuidzijde en dus veroorzaakt door cliënten/bewoners.

Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de noordgevel bedraagt 50 dB(A) met het rijden van vrachtwagens als maatgevende bron.

Omdat de zorginstelling onderdeel is van de inrichting als geheel en de daadwerkelijke productie-activiteiten plaatsvinden in loods D2 (zo ver mogelijk van het zorghotel) kunnen de berekende geluidniveaus als aanvaardbaar worden geacht.

Maximale geluidniveaus

- Woningen

De te verwachten maximale geluidniveaus ter plaatse van de nieuw te realiseren burgerwoning en de bestaande woningen voldoen aan de maximale VNG-richtwaarde van 65 dB(A) in de avondperiode. In de dagperiode is er een overschrijding van ten hoogste 2 dB in de dagperiode, veroorzaakt door maximale geluidniveaus als gevolg van laad-/losactiviteiten. Omdat in het kader van het Activiteitenbesluit dergelijke activiteiten voor het beoordelen van de maximale geluidniveaus buiten beschouwing worden gelaten, kunnen de berekende niveaus ook vanuit de ruimtelijke beoordeling aanvaardbaar worden geacht.

- Zorginstelling

De te verwachten maximale geluidniveaus invallend op de gevels van het zorghotel kunnen relatief hoog zijn. Dit wordt veroorzaakt door vrachtwagens (dagperiode, laden/lossen) en het dichtslaan van portieren. Dit laatste kan ook door bewoners zelf gebeuren. Omdat de zorginstelling onderdeel uitmaakt van de inrichting, is een toetsing aan het Activiteitenbesluit niet aan de orde. Organisatorisch kunnen maximale geluidniveaus in de vroege ochtend worden beperkt.

Door bij de bouw van de appartementen rekening te houden met de mogelijke maximale geluidniveaus van maximaal 84/73 dB(A) in de dag-/avondperiode, kan de gevelgeluidwering daarop worden aangepast. De algemene binnenwaarde voor maximale geluidniveaus bedraagt 55/50 dB(A) in de dag-/avondperiode. Door een gevelgeluidwering te realiseren van ten minste 29 dB(A), wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd op dit punt.

Locatie 2

In paragraaf 2.3.3 is vermeld dat in de toekomstige situatie op het perceel Kastelijnsweg 15 hardhout, houtsnippers en boomstammen worden opgeslagen. Omdat aan de richtafstand voor geluid wordt voldaan (zie paragraaf 4.7), is voor dit bedrijf geen onderzoek uitgevoerd. Uit navraag bij de initiatiefnemers is gebleken dat op deze locatie wordt gereden met een bedrijfsbusje en een kleine trekker. Vrachtwagens en heftrucks zijn op dit moment niet voorzien. Evenmin wordt ter plaatse hout gehakseld of wordt gewerkt met kettingzagen. Als dit al gebeurt, is dit incidenteel en geen normaal onderdeel van de normale bedrijfsactiviteiten. De activiteiten worden uitgevoerd bij de klant of in het bos dat wordt onderhouden.

Conclusie

De nieuwe bedrijfsruimte aan de Kastelijnsweg is uit akoestisch oogpunt aanvaardbaar. Aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan.

4.6.2 Wegverkeerslawaa

Toetsingskader

Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) geluidzones. Indien in een bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt binnen de geluidzone van een weg, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht. Woningen en een zorginstelling met wonen worden aangemerkt als geluidgevoelige functies. Voor de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige functies binnen de wettelijke geluidzone van een weg, gelden voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Voor de Kastelijnsweg geldt een zonebreedte van 250 meter.

Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau.

Toetsing en conclusie

In het eerder genoemde akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.6.1) is ook onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaa. Daaruit blijkt dat ter plaatse van alle mogelijk nieuwe woonbestemmingen (inclusief de zorginstelling) binnen het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB. De Wet geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor het plan, er zijn geen hogere waarden nodig.

4.7 Milieuhinder en bedrijven

Toetsingskader

Voor de toetsing aan het aspect milieuhinder dient rekening te worden gehouden met de bepalingen uit de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.25). Daarnaast geldt op basis van jurisprudentie dat te allen tijde sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen indien sprake is van een milieuhinderlijk en/of milieugevoelige functie.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt in eerste instantie door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). In deze publicatie is voor elke bedrijfsactiviteit voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' en/of een 'rustig buitengebied' vermeld. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. Alleen voor het aspect gevaar is het reduceren van de richtafstand met één afstandsstap niet zondermeer mogelijk.

Het hanteren van kleinere richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder wordt voorkomen.

Het gaat hierbij uitdrukkelijk om indicatieve afstanden. In een concrete situatie dient de werkelijk aan te houden afstand nader te worden bepaald. De richtafstanden worden gemeten van de bestemmingsgrens van de milieuhinderlijke inrichting ten opzichte van de gevels van de woningen van derden.

Toetsing en conclusie

Na de inwerkingtreding van voorliggende herziening is in de omgeving van het plangebied nog één agrarisch

bedrijf aanwezig, namelijk Kastelijnsweg 11. Intensieve veehouderij is ter plaatse niet toegestaan. Ten aanzien van een woning geldt op basis van de hiervoor genoemde VNG-publicatie een richtafstand van 100 m voor akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) voor bedrijfsgebouwen van akkerbouwbedrijven in rustig buitengebied.

Voor het toekomstig aannemingsbedrijf op het perceel Kastelijnsweg 10 (een bedrijf uit categorie 3.1. van de in het bestemmingsplan Buitengebied gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten) en het toekomstige boom, bos- en landschap verzorgend bedrijf Kastelijnsweg 15 gelden de volgende aan te houden afstanden.

Tabel 4.2. Richtafstanden aannemingsbedrijf en boom, bos- en landschap verzorgend bedrijf

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						GROOTSTE AFSTAND	CAT	CATEGORIE	INDICES				
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER					VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW														
- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven; b.o. > 500 m²	30	10	50	10	2	G	50	3.1	3.1	2	G	1		
BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW														
Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	1	G	50	3.1	3.1	1	G	1		
BOUWNIJVERHEID														
Aannemersbedrijven met werkplaats; b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	1	G	50	3.1	3.1	2	G	1	B	

Voor beide bedrijven is de grootste afstand 50 meter en is geluid het maatgevend milieuaspect. Daarnaast geldt voor het boom, bos- en landschapverzorgend bedrijf een richtafstand van 30 meter voor het milieuaspect geur en voor het aannemingsbedrijf dezelfde afstand voor het milieuaspect stof.

In tabel 4.3 zijn de verschillende milieugevoelige functies getoetst aan de hiervoor beschreven in potentie milieuhinderlijke functies. Met een rode kleur zijn de situaties aangeduid waar niet aan de richtafstanden wordt voldaan en met een groene kleur de situaties waar dit wel het geval is.

Tabel 4.3. Toetsing milieugevoelige aan milieuhinderlijke functies

Kastelijnsweg:	10 aannemersbedrijf	11 agrarisch bedrijf	15 boom, bos- en landschap verzorgend bedrijf
burgerwoning nr. 8	5 m	n.r. (bestaand)	n.r. (wonen versus wonen en bestaande woning)
burgerwoning nr. 10	0 m	> 100 m	n.r. (wonen versus wonen)
bedrijfswoning nr. 10	n.r. (eigen woning)	> 100 m	> 60 m
zorginstelling nr. 10	n.r. (één inrichting)	> 100 m	> 85 m
burgerwoning nr. 15	66 m	> 58 m (zie paragraaf 3.2.2)	n.r. (eigen woning)
burgerwoning nr. 19	>43 m	> 100 m	n.r. (wonen versus wonen en bestaande woning)

nr: niet relevant

Uit de tabel blijkt dat alleen het aannemersbedrijf niet voldoet aan de richtafstanden. Naar aanleiding daarvan is ervoor gekozen om af te zien van het oorspronkelijk voornemen om loods D1 te gebruiken als machineloods waar de prefab wordt geproduceerd en loods D2 voor de opslag van prefab en hout. Om de afstand van de geluidproducerende activiteiten tot de gevoelige functies zo groot mogelijk te maken, zullen de activiteiten in de loodsen worden omgewisseld. Voor deze inrichting is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.6 en bijlage 10. Voor het aspect stof is van belang dat er alleen inpandig wordt gezaagd. De rest van het bedrijfsperceel wordt gebruikt als opslagterrein en als verkeers- en manoeuvreerruimte. Van geur- of stofhinder op de aangrenzende percelen waar wordt gewoond of ter plaatse van de zorginstelling zal geen sprake zijn. Voor het aspect gevaar geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichten van woningen van derden. In verband hiermee zullen maatregelen worden getroffen om brandoverslag vanaf het buitenterrein te voorkomen. In verband hiermee geldt al een verbod om buiten goederen op te slaan met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter.

Daarnaast moet het aannemingsbedrijf voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (de officiële benaming voor het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer).

In de huidige situatie ligt tussen de drie locaties een perceel met fruitteelt. In paragraaf 3.2.2 onder het kopje 'Bufferzones' is al getoetst aan de consequenties daarvan voor de beoogde bestemmingswijzigingen. Het toevoegen van de twee woningen zorgt niet voor een extra beperking in de bedrijfsvoering van het betrokken fruitteeltbedrijf. Omgekeerd is ook geborgd dat er nagenoeg geen hinder zal optreden bij de woonfuncties.

Locatie 2

Om het boom, bos- en landschapverzorgend bedrijf op deze locatie planologisch mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan nodig (zie paragraaf 2.3.4). Van belang is dat de woning Kastelijnsweg 15 de bedrijfswoning zal blijven en dat voor overige milieugevoelige functies aan de richtafstanden wordt voldaan.

In paragraaf 2.3.3 is gemeld dat de familie onderzoekt of het mogelijk is om een deel van de voormalige varkensstal en het gedeelte van het perceel van het perceel achter de stal tot aan de watergang aan de zuidoostzijde te verhuren aan Staatsbosbeheer voor het houden van schapen (winter/lammeren). Als hiervoor wordt gekozen, wordt de woning op dit perceel formeel een woning van derden en is de woning Kastelijnsweg bepalend voor de haalbaarheid van de activiteit.

Omdat het plan nog niet concreet genoeg is en omdat ook nog niet alle (sectorale) onderzoeken beschikbaar die voor de beoordeling van dit plan nodig zijn, maakt dit geen deel uit van het initiatief waarvoor het bestemmingsplan wordt herzien. Als het plan wel concreet wordt, zal een melding AB/milieuvergunning worden gedaan. In het kader daarvan zal ook worden gekeken naar onder andere de geuremissie van deze activiteit.

Overigens zijn het perceel en de voormalige varkensstal zo groot dat ruim voldoende afstand kan worden gehouden tot de woning Kastelijnsweg 15.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Er dient, ook na realisatie van het planvoornemen, sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, de AMvB 'Niet in betekenende mate' (het Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM.

Het genoemde onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen en luchtkwaliteitseisen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.4 weergegeven.

Tabel 4.4. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂) ¹	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

In het Besluit NIBM is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Toetsing en conclusie

De ontwikkelingen zorgen niet voor een toename van de verkeersstromen en daarmee ook geen effect op de



luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

De veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten dient altijd gewaarborgd te worden. Daarbij moet voldaan worden aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies/activiteiten.

Toetsing en conclusie

Risicovolle inrichtingen

Uit de professionele risicokaart voor Nederland en het Risico Portaal Zeeland blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn met een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied voor het groepsrisico dat reikt tot het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Andere relevante risicovolle bronnen zijn geen belemmering of van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen (spoor- of vaar)wegen of buisleidingen in de omgeving van het plangebied.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

4.10 Ecologie

Toetsingskader

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

Toetsing en conclusie

Alleen voor de locatie Kastelijnsweg 8 en 10 is een ecologische verkenning uitgevoerd. Op de andere locaties is namelijk alleen sprake van een functieverandering en niet van sloop en herbouw van gebouwen of van sanering van beplanting. Het onderzoek, een zogenoemde Quickscan Wet natuurbescherming is opgenomen in bijlage 11. Uit de quickscan blijkt het volgende:

- Het plangebied ligt nabij Natura 2000 gebied Oosterschelde en NatuurNetwerk Nederland.

- Effecten op deze beide gebieden worden niet verwacht (behoudens eventuele uitstoot stikstofdepositie op Natura 2000) dat nader onderzocht dient te worden door middel van een Aerius-berekening als het initiatief meer concreet is geworden.
- Effecten op vleermuizen worden niet verwacht bij handhaven voormalige bedrijfswoning en het vermijden van verlichting op de gevels van deze woning buiten de daglichtperiode.
- In en grenzend aan het plangebied komen (algemene) broedvogels voor. Door de werkzaamheden (sloop opstallen) buiten het kwetsbare broedseizoen te plannen worden de verbodsbepalingen zoals geformuleerd onder artikel 3.1 en 3.5 van de Wnb niet overtreden. Of dient het gebouw hermetisch dicht te zijn voorafgaand de sloop in het kwetsbare broedseizoen.
- Op de planlocatie komen ook algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën voor, die beschermd zijn. Daarbij geldt voor de meeste grondgebonden zoogdieren (o.a. algemeen voorkomende muizen) en eventueel voorkomende algemene amfibieën op basis van de provinciale verordening een vrijstelling van de verbodsbepalingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing (ex. artikel 3.31) van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd voor het overtreden van verbodsbepalingen (artikel 3.10)
- Voor alle in het wild voorkomende plant- en diersoorten geldt (wel) de bepaling van zorgplicht (artikel 1.11). Door het naleven van de mitigerende maatregelen (zie hoofdstuk 6 van de Quicksan Wet natuurbescherming) kan de zorgplicht goed worden ingepast in het werk.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- a. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- b. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- c. defensiebrandstoffen;
- d. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

Toetsing en conclusie

Uit informatie van het bestemmingsplan Buitengebieden de netkaart voor hoogspanningsverbindingen blijkt dat in en nabij het plangebied geen planologisch relevante leidingen en hoogspanningverbindingen aanwezig zijn. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden. Voor deze leidingen zal nog wel een melding bij het kadaster worden gedaan.

4.12 Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie

Toetsingskader

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe gebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij kan op verschillende manieren omgegaan worden met energie zuinigheid.

Onderzoek en conclusie

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Per 1 juli 2018 is het daarnaast verplicht gasloos te bouwen. De nieuwbouw zal hieraan voldoen.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een milieueffectrapportage nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan, ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft, mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een 'vormvrije' mer-beoordeling.

Voor de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Bij een (vormvrije) mer-beoordeling is een van de aspecten waar naar gekeken moet worden cumulatie van effecten met andere ruimtelijke ontwikkelingen. Uit de wetgeving en bijbehorende toelichting blijkt niet duidelijk wat daar precies onder moet worden verstaan en hoe daarmee moet worden omgegaan.

Toetsing en conclusie

Kenmerken

In hoofdstuk 2 zijn de beoogde ontwikkelingen toegelicht. De hoofdactiviteiten die in deze herziening



planologisch mogelijk worden gemaakt, namelijk het uitoefenen van een aannemingsbedrijf en van een boom, bos- en landschap verzorgend bedrijf, zijn niet genoemd in het Besluit milieueffectrapportage. De beoogde ontwikkelingen zijn daarom als zodanig niet MER-plichtig.

Kenmerken potentiële effecten

De effecten van de ontwikkeling op ecologische waarden zijn onderzocht met een natuurtoets die is opgenomen in bijlage 11. Hieruit blijkt de ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

Het planologisch toestaan van de beoogde activiteiten veroorzaakt geen milieueffecten naar de omgeving die aanleiding moeten zijn om een MER uit te voeren. Bij de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten in de voorgaande paragrafen is nader ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op het milieu en op de omgeving.

Cumulatieve effecten

Behalve de voorgenomen sloop van de grote loods op het perceel Kastelijnsweg 10 en de voorgenomen nieuwbouw van de zorginstelling zijn er in de directe omgeving geen ontwikkelingen of plannen in voorbereiding. Met het aspect cumulatie hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden



Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wro dient tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Het plangebied is eigendom van de initiatiefnemers. De kosten van deze ontwikkeling zijn daarom volledig voor rekening van de initiatiefnemers. Met de gemeente Tholen worden anterieure overeenkomsten gesloten.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

6.2 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende deze periode kan iedereen op het ontwerp bestemmingsplan een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college van B&W de gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

6.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



Eindnoten

1. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden)).

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal), en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)).

2. Technische Vraagbaak voor Plattelandswegen, J. Lourens, Landinrichtingsdienst Utrecht, 1988,
Mededelingenreeks 189 en B12, kwaliteitstoets smalle plattelandswegen, Waterschap Zeeuwse Eilanden, 2010
3. Mooij, 1981

