

Tholen

Garage Bredenvlietsedijk 5, St. Annaland

Ruimtelijke onderbouwing



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]

# Tholen

## Garage Bredenvlietsedijk 5, St. Annaland

Ruimtelijke onderbouwing

### identificatie

projectnummer:

401061.20160214

projectleider:

ir. C.A. Louws

auteur(s):

A.D. Nijland MSc  
ing. B.M. Lap

### planstatus

datum:

17-05-2016 concept

opdrachtgever:

BuroSalt/Familie Boulogne



ruimtelijke  
onderbouwning

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]

## **Inhoud van de toelichting**

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. Ligging projectgebied en huidige situatie</b>	<b>5</b>
<b>3. Beoogde ontwikkeling</b>	<b>9</b>
<b>4. Beleidskader</b>	<b>11</b>
<b>5. Omgevingsaspecten</b>	<b>13</b>
<b>6. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie</b>	<b>15</b>
<b>7. Procedure</b>	<b>17</b>
<b>8. Conclusie</b>	<b>19</b>

## **Bijlage 1 Bouwtekeningen**



De familie Boulogne is voornemens om bij hun woning aan de Bredenvlietsedijk 5 in St. Annaland een garage/schuur te realiseren. Op de plaats waar de schuur is beoogd, geldt een agrarische bestemming zoals vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen”. Binnen deze bestemming is het realiseren van een schuur ten behoeve van de woonfunctie niet mogelijk.

De gemeente Tholen heeft laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Medewerking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet een goede ruimtelijke onderbouwing worden ingediend. Deze onderbouwing voorziet hierin.

Na een beschrijving van de ligging van het plangebied en de huidige situatie zal de beoogde ontwikkeling worden toegelicht. Vervolgens wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Daarop volgt nog een korte toelichting op de economische uitvoerbaarheid en de verdere procedure. De onderbouwing wordt met een conclusie afgesloten.

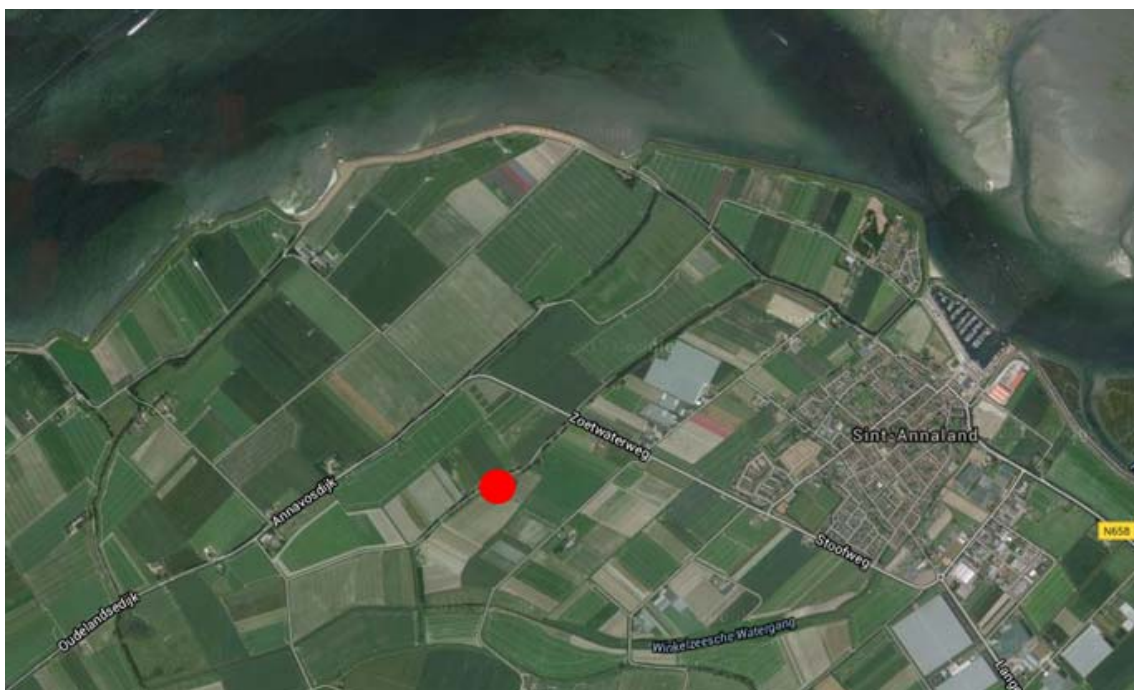


## 2. Ligging projectgebied en huidige situatie

5

### Ligging projectgebied

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1. Het projectgebied ligt in de polder, ten zuidwesten van de kern Sint-Annaland. De polder kenmerkt zich door het agrarische grondgebruik met daarnaast enkele verspreide woonpercelen.



Figuur 2.1 Ligging plangebied (rode stip)

### Huidige situatie

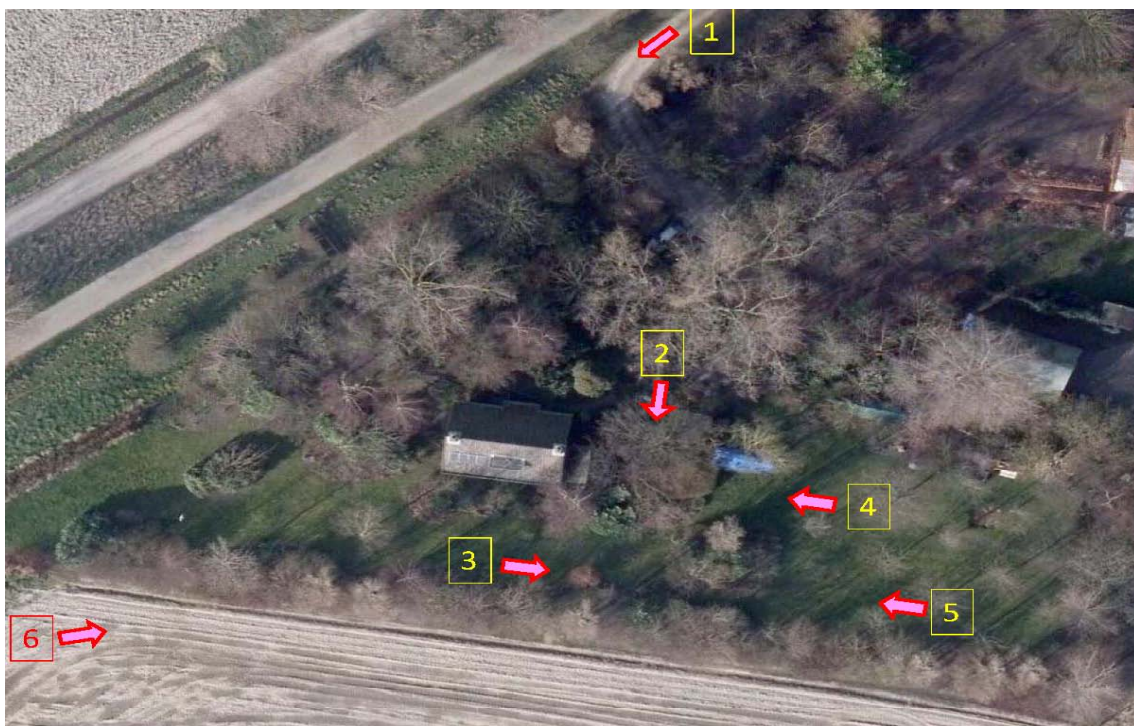
In figuur 2.2 is een luchtfoto van het perceel opgenomen en is met een rode lijn globaal de begrenzing van het perceel aangegeven. Te zien is dat het gehele perceel in gebruik is als woonfunctie met een groen karakter. Op het perceel staat een woonhuis. Verder is geen erfbebouwing aanwezig. De randen van het perceel zijn groen ingepast en daarnaast staan verspreid over het perceel ook een aantal grote bomen.

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” heeft alleen het westelijk gedeelte van het perceel een woonbestemming; hier ligt ook het bouwvlak. Het oostelijk gedeelte van het perceel heeft een agrarische bestemming. Het huidige gebruik wijkt dus af van het bestemmingsplan. Deze situatie is echter al heel lang het geval. Hier wordt in hoofdstuk 4 Beleidskader nader op ingegaan.



Figuur 2.2 Luchtfoto

Verspreid over het perceel bevinden zich meerdere grote bomen en ook de randen van het perceel zijn groen ingepast. In figuur 2.4. bevat ter plaatse genomen foto's. Een overzicht van de locaties waar de foto's zijn genomen, is weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3. Overzicht van ter plaatse genomen foto's



Figuur 2.4. Ter plaatse genomen foto's



### 3. Beoogde ontwikkeling

9

De familie Boulogne wil ten behoeve van de woonfunctie een garage bij het woonhuis realiseren. De locatie van de te realiseren garage is weergegeven in figuur 3.1. De garage wordt in traditioneel Zeeuwse stijl uitgevoerd (zie figuur 3.2) en wordt 10 meter lang, 6 meter breed en 6,6 meter hoog. De goothoogte zal 2,9 meter bedragen. De garage biedt ruimte aan twee auto's.



Figuur 3.1 Beoogde locatie van de garage (geel omlijnd) (Foto: provincie Zeeland)



Figuur 3.2 Ontwerp van de toekomstige garage (bron: buro SALT)



### Nationaal beleid – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

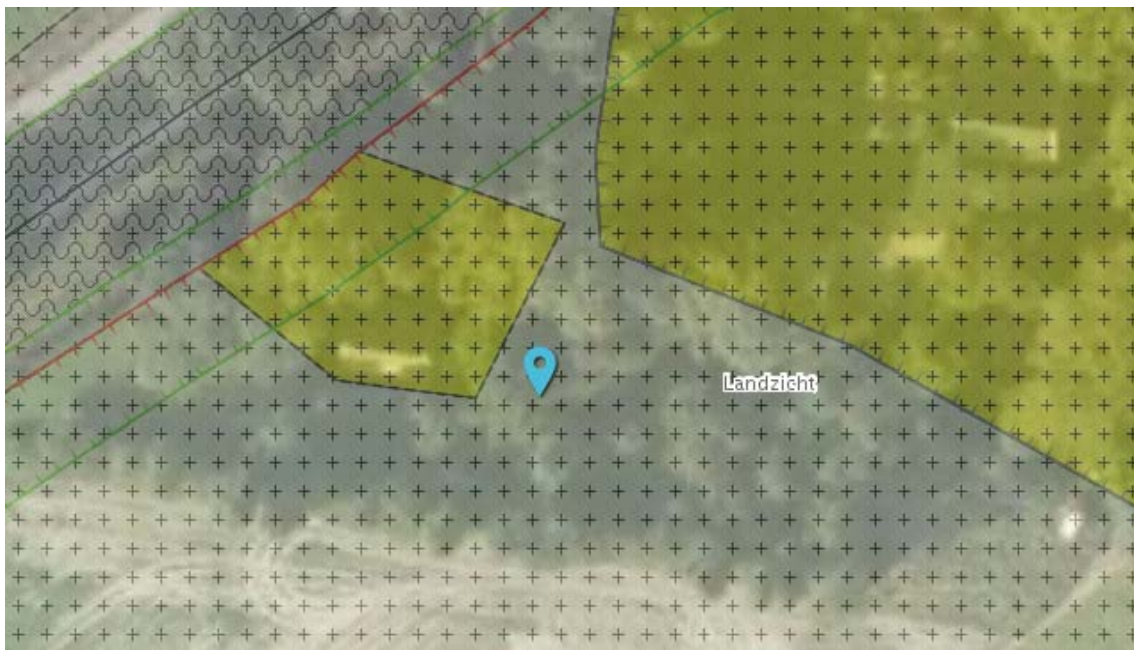
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat een algehele zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Hier wordt middels deze ruimtelijke onderbouwing aan voldaan. Vanwege het schaalniveau van de ontwikkeling zijn voor het overige geen nationale belangen in het geding.

### Provinciaal beleid – Omgevingsplan Zeeland en Verordening Ruimte

Het Omgevingsplan Zeeland en de provinciale Verordening Ruimte bevatten een uitwerking en interpretatie van de algehele zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit voor de provincie Zeeland. De Bredenvlietsedijk is van belang als waterkering, cultuurhistorisch- en landschapselement en is daarnaast ook aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Gezien de kleinschaligheid en de locatie van de schuur op ruime afstand van deze dijk, zal de beoogde ontwikkeling aan deze waarden geen afbreuk doen. Voor het overige zijn geen provinciale belangen in het geding.

### Gemeentelijk beleid – Bestemmingsplan Buitengebied Tholen

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen”, waarin het perceel deels een woonbestemming en deels een agrarische bestemming heeft. Over de gehele woonbestemming ligt ook een bouwvlak. Op de plaats waar de schuur is beoogd, geldt een agrarische bestemming (zie figuur 4.1). Binnen deze bestemming zijn slechts gebouwen ten behoeve van agrarisch gebruik toegestaan en bovendien ligt er ter plaatse geen bouwvlak, waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. Daarom is het realiseren van een schuur op de beoogde locatie binnen het bestemmingsplan niet mogelijk.



Figuur 4.1 Uitsnede bestemmingsplan


De grond waar de schuur is geprojecteerd, is al geruime tijd niet meer agrarisch in gebruik. Op een luchtfoto uit 2003 is namelijk te zien dat het perceel werd gebruikt als tuin bij de woning Bredenvlietsedijk 5. Gezien deze situatie zou het logisch zijn om het deel van het perceel dat niet meer in gebruik is voor agrarische doeleinden bij een herziening van het bestemmingsplan een woonbestemming te geven.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ervan uitgegaan dat de schuur in planologisch-juridisch opzicht onderdeel gaat uitmaken van het woonperceel. Binnen de bestemming 'Wonen' geldt voor bijgebouwen een maximum bouwhoogte van 6 m, een maximum goothoogte van 4 m en een maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup>. De maatvoeringen van de garage zullen respectievelijk 6,6 m; 2,9 m en 60 m<sup>2</sup> bedragen. De maximum bouwhoogte wordt hiermee met 10% overschreden. Hiervoor is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het realiseren van de beoogde schuur zou daarom zijn toegestaan indien de woonbestemming wordt doorgetrokken en de afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast.

Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, moeten deze volgens de Wet op de ruimtelijke ordening uitvoerbaar zijn. Hiervoor moeten deze worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van water, milieu, ecologie en archeologie. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' van belang.

Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling is gekozen voor een pragmatische toetsing van de omgevingsaspecten in onderstaande tabel. Geconcludeerd wordt dat het beoogde initiatief niet in strijd is met het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan relevante wet- en regelgeving.

Omgevingsaspect	Toetsingskader	Toetsing
Milieuzonering	Richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'	Het initiatief maakt geen milieugevoelige functies mogelijk. Het aspect milieuzonering is niet relevant.
Wegverkeerslawaaï en industrielawaai	Wet geluidhinder	Het initiatief maakt geen geluidgevoelige functies mogelijk. Het aspect geluid is daarom is niet relevant.
Luchtkwaliteit	Grenswaarden uit de Wet milieubeheer en Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit is niet relevant.
Externe veiligheid	Besluit externe veiligheid inrichtingen, Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen, Besluit externe veiligheid buisleidingen	Het initiatief maakt geen kwetsbare functies mogelijk. Het aspect externe veiligheid is niet relevant.
Bodemkwaliteit	Wet bodembescherming	Het initiatief maakt geen bodemgevoelige activiteiten mogelijk. Het aspect bodemkwaliteit is niet relevant.
Water	Waterwet en beleid Waterschap Scheldestromen	De schuur is beoogd in beschermingszone B van een regionale waterkering (de zone tussen de blauwe en groene lijn op onderstaande afbeelding). Het is daarom noodzakelijk om bij het Waterschap een vergunning aan te vragen.

		 <p>Door een toename in verharding van 60 m<sup>2</sup> moet elders 4,5 m<sup>3</sup> water worden opgevangen. Er is op het perceel zelf genoeg ruimte om deze berging te realiseren .</p>
Ecologie	Natuurbeschermingswet, EHS	Het project wordt niet gerealiseerd in Natura-2000 of EHS-gebied.
	Flora- en faunawet	Gezien het huidige gebruik van de ondergrond zijn hier geen specifieke ecologische waarden te verwachten. Ten behoeve van de bouw van de schuur zullen bovendien geen bomen worden gerooid.
Archeologie	Monumentenwet en gemeentelijk archeologiebeleid	Ter plaatse van de beoogde locatie van de garage geldt een gematigde archeologische verwachtingswaarde (categorie 5). Er hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden, omdat er minder dan 500 m <sup>2</sup> grond wordt geroerd.
Landschappelijke inpassing	Goede ruimtelijke ordening	Het hoofdgebouw is ruim 8 meter hoog. De garage wordt significant lager en wordt bovendien uitgevoerd in traditioneel Zeeuwse stijl. Verspreid over het perceel bevinden zich meerdere grote bomen en ook de randen van het perceel zijn groen ingepast. Hierdoor is een goede landschappelijke inpassing van de schuur in de omgeving gewaarborgd.

## 6. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

15

Het project is een particulier initiatief. Voor de bouw van de schuur zijn voldoende middelen beschikbaar. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarop de grondexploitatieregeling van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daardoor niet aan de orde.



Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 3.12 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd voor zienswijzen van eenieder en moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen hebben afgegeven.

Gelet op de beperkte schaal van het voornemen, wordt het organiseren van een inloopavond of inspraakbijeenkomst niet nodig geacht. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is daarmee voldoende gewaarborgd. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de rechter.



Vanuit het ruimtelijk beleid of de regelgeving op het gebied van de omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor dit project. Het project is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is niet aan de orde.



bijlagen







opdrachtgever:  
fam. Boulogne

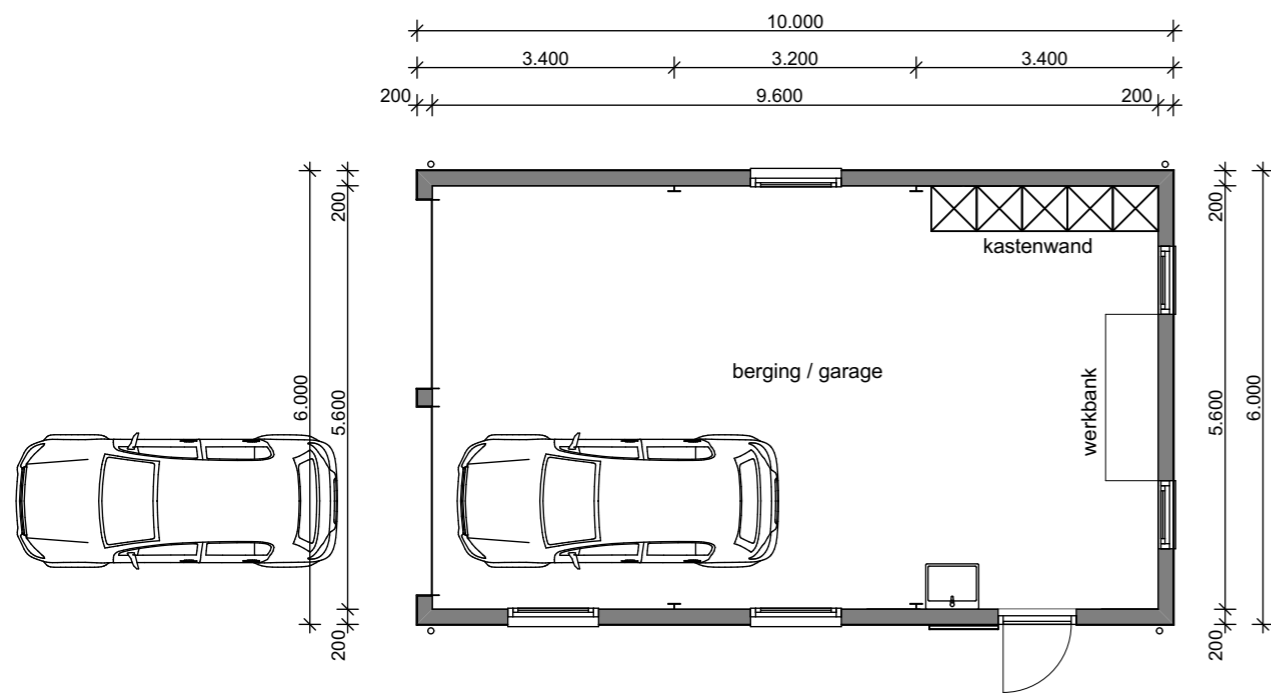
adres : bredevlietsedijk 5  
4697 RH ST Annaland

**15074**

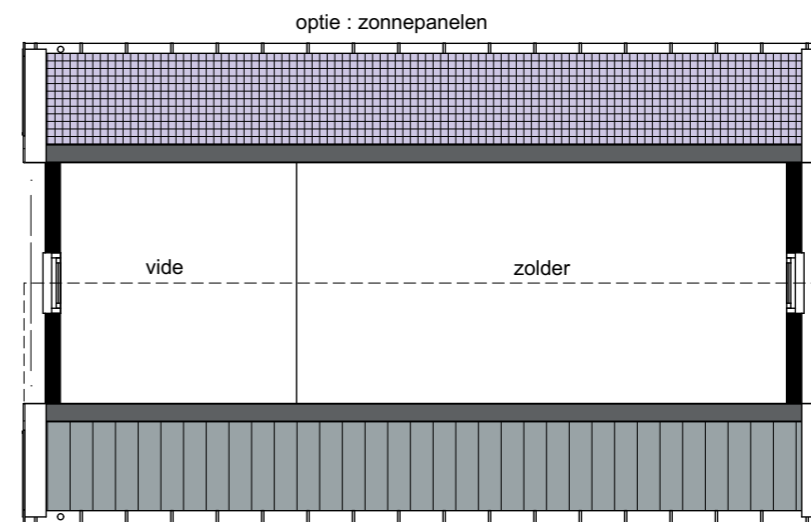
d.d. 26-02-2016



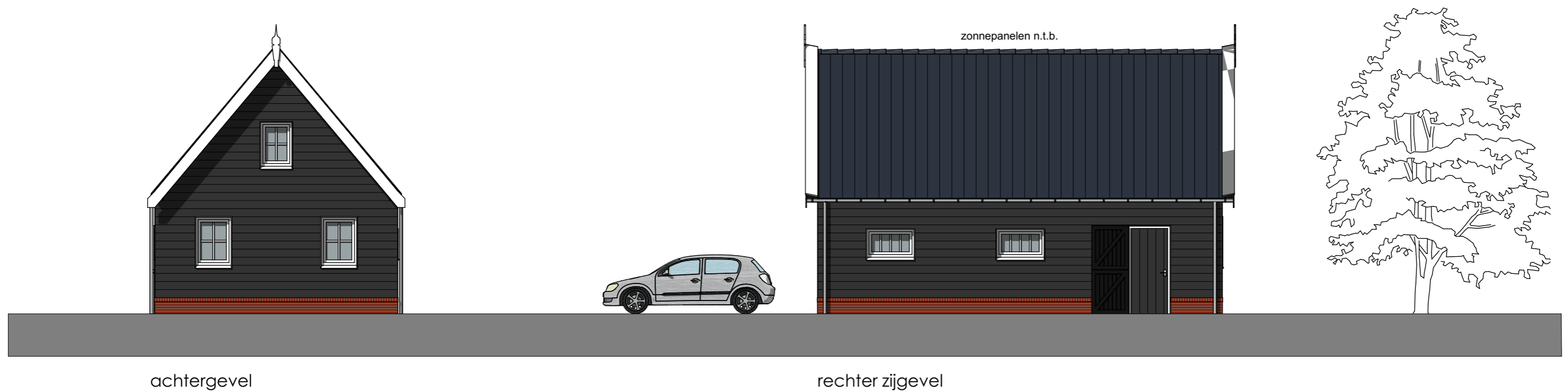
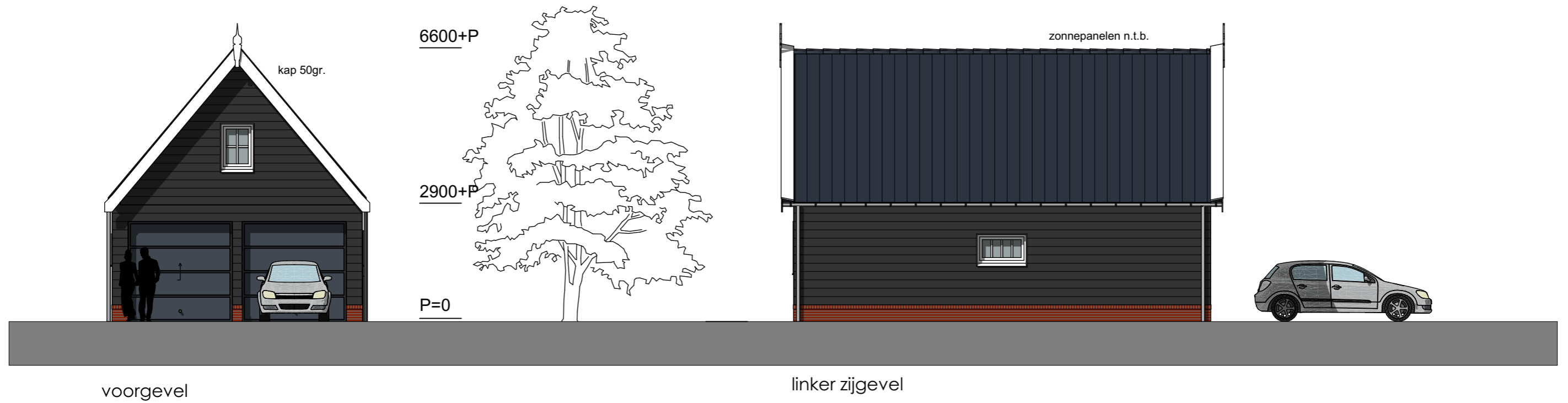
**schets DO nieuwbouw garage / berging fam. Boulogne St Annaland**



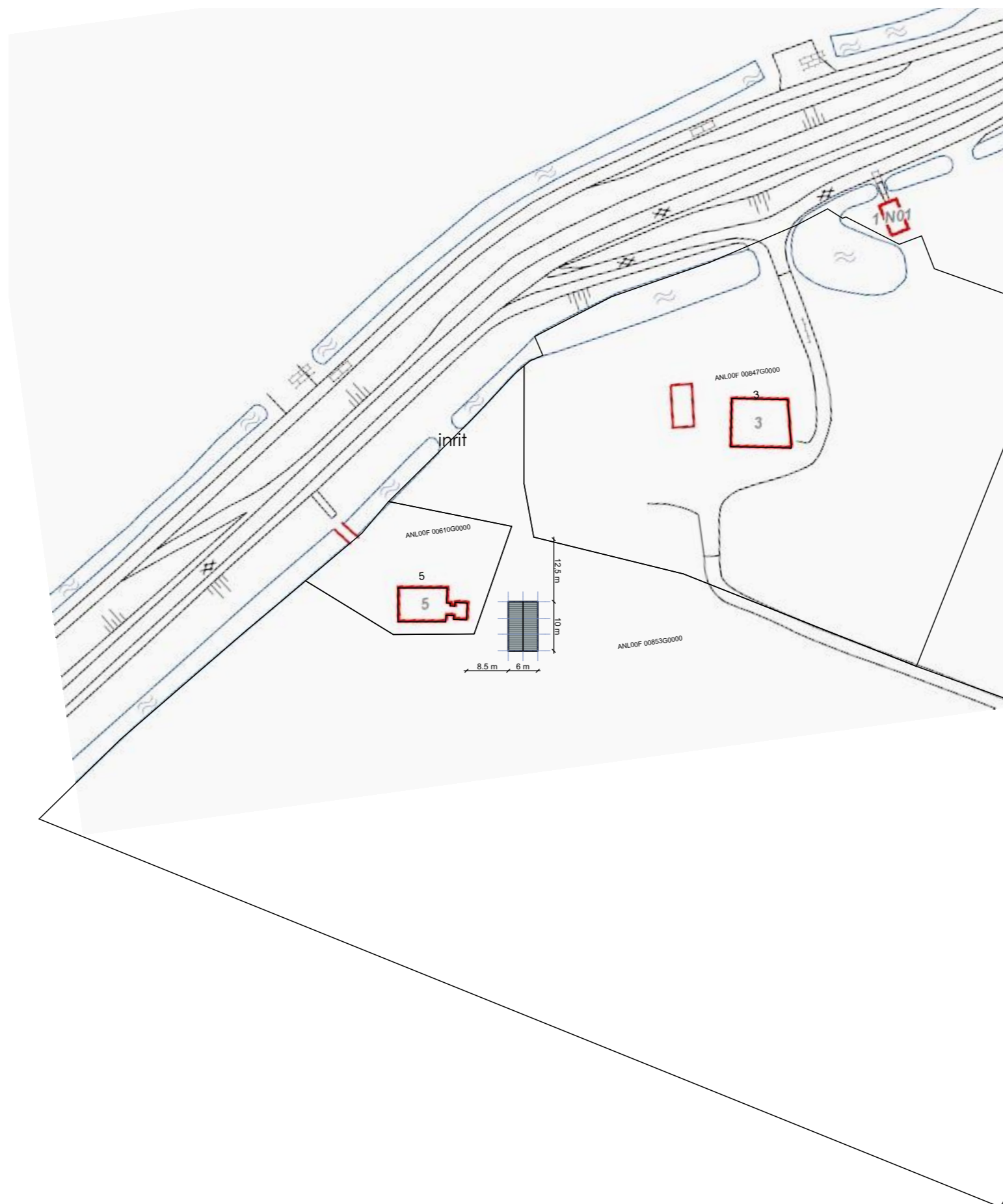
plattegrond begane grond | schaal 1:100



plattegrond verdieping | schaal 1:100







situatie schaal 1:1000  
gemeente Tholen plaats St Annaland  
NR F sectie 853

adres : bredevlietsedijk 5  
4697 RH ST Annaland

nieuwbouw garage / berging fam. Boulogne St Annaland

[Lege A3 pagina – liggend -ten behoeve van dubbelzijdig afdrukken]

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE