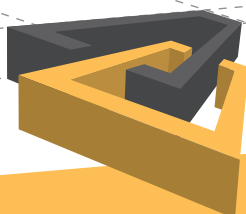


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VEERWEG 9, THOLEN

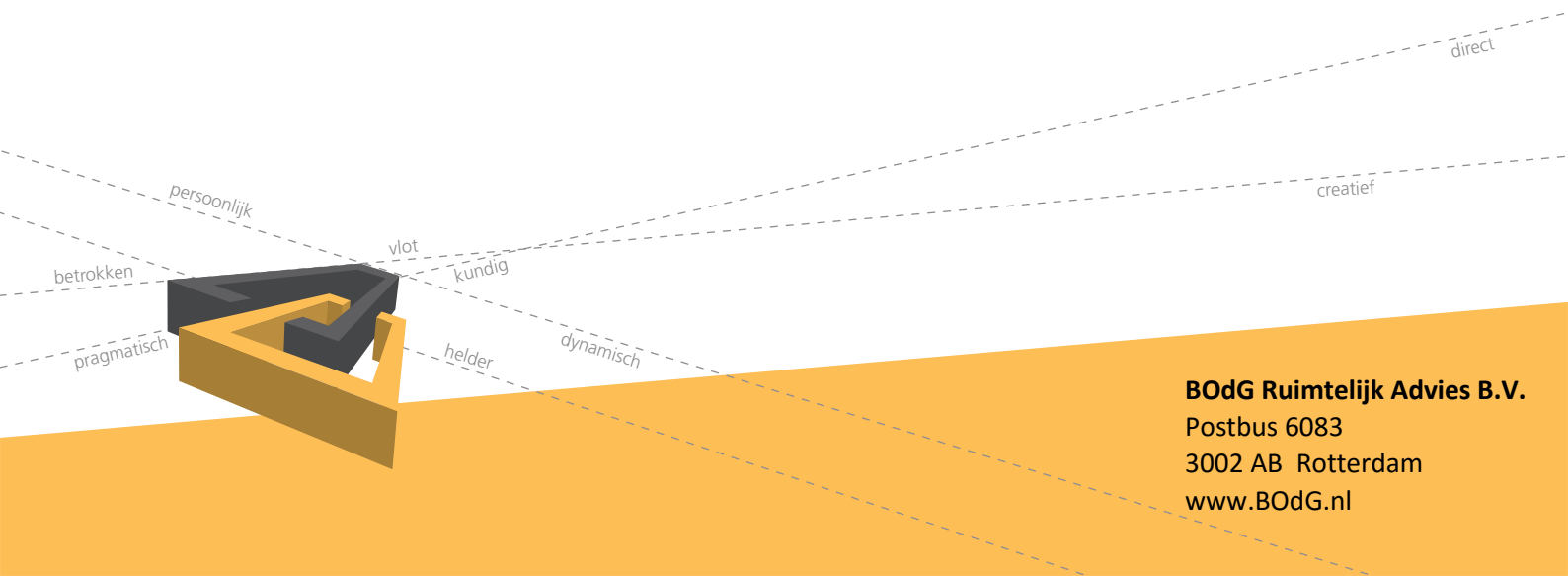


24 juni 2016

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VEERWEG 9, THOLEN

Datum	24 juni 2016
In opdracht van	Fam. Jansen



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

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het projectgebied.....	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Procedure	9
2. BELEIDSKADER.....	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid.....	12
2.3 Gemeentelijk beleid.....	13
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	15
3.1 Bestaande situatie	15
3.2 Nieuwe situatie	15
3.3 Verkeer en parkeren	16
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1 Water	17
4.2 Milieuzonering	20
4.3 Geluid.....	21
4.4 Luchtkwaliteit	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Bodem.....	23
4.7 Archeologie	23
4.8 Cultuurhistorie.....	24
4.9 Flora en fauna	24
4.10 Milieueffectrapportage.....	25
5. UITVOERBAARHEID.....	27
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	27
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	27
6. CONCLUSIE	29

BIJLAGE: Projectkaart

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsgebouwen op het perceel Veerweg 9, inclusief de bedrijfswoning, te verkopen. Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" en deels voorzien van de bestemming 'Bedrijf' en deels van de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is sprake van een tweetal aanduidingen, te weten 'caravanstalling' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Deze laatste aanduiding is echter niet juist, omdat op het perceel altijd al een bedrijfswoning aanwezig is geweest.

Alvorens over te gaan tot verkoop, is de gemeente gevraagd om medewerking te verlenen aan het wederom 'positief' bestemmen van de bestaande woning. Tevens is verzocht om de bestaande opstallen in gebruik te kunnen nemen als zorgboerderij; een functie die past binnen het concept van de nieuwe economische dragers.

De gemeente heeft positief gereageerd op dit verzoek en is bereid medewerking te verlenen met gebruikmaking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Daarmee kan van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken. Dit betreft een zogenaamde 'uitgebreide' procedure. Een dergelijke aanvraag dient te zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Dit document dient hiertoe.

1.2 *Ligging van het projectgebied*

De locatie is gelegen aan de Veerweg, direct ten oosten van de woonkern Tholen. De Veerweg vormt de verbindingsweg tussen de noordelijker gelegen Postweg en de zuidelijk gelegen Kerkweg. Het perceel is geheel omsloten door landelijk gebied, hoofdzakelijk bestaande uit akkerbouw. Het projectgebied beperkt zich tot het westelijk deel van het perceel, daar waar zich de opstallen bevinden, met een directe aansluiting op de Veerweg.



Afbeelding 1: Ligging Veerweg 9 (projectgebied oranje omkaderd).

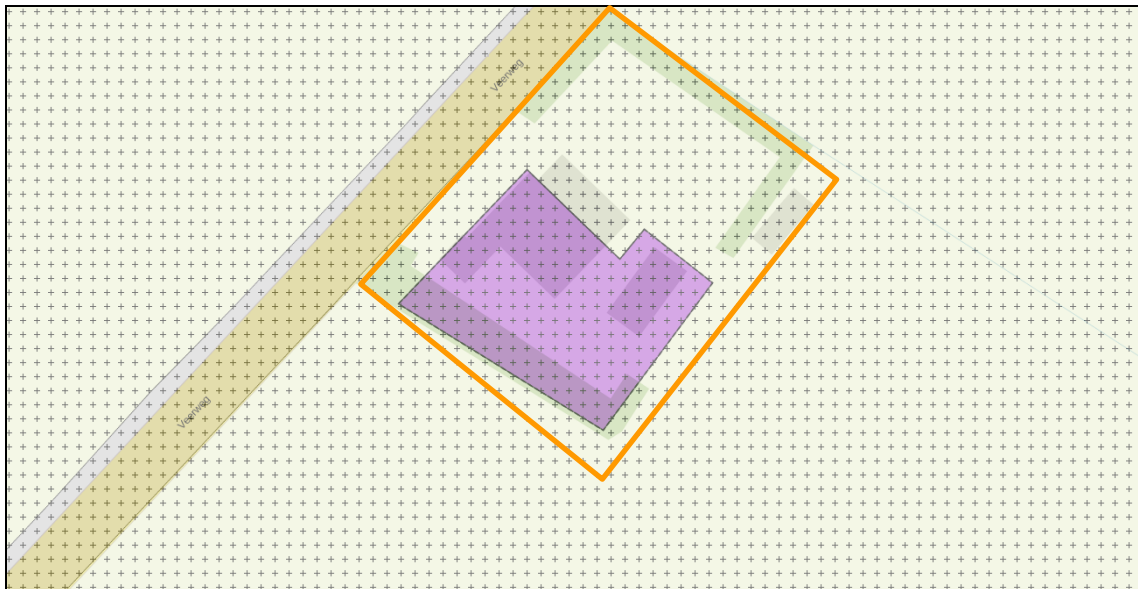
1.3

Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” van toepassing. Dit plan is op 19 december 2013 door de gemeenteraad van Tholen vastgesteld. De betreffende locatie heeft de bestemming “Bedrijf” en “Agrarisch”. De gronden met de bestemming “Bedrijf” zijn voorzien van een aanduiding ‘caravanstalling’, waarbinnen alle bijbehorende opstallen gebruikt mogen worden voor opslag, berging en stalling van caravans. Daarnaast is ook de aanduiding “bedrijfswoning uitgesloten” opgenomen, hoewel een dergelijke woning wel aanwezig is.

De gronden met de bestemming “Agrarisch” zijn bestemd voor de uitoefening van volwaardige en reële grondgebonden agrarische bedrijven. Op deze gronden mag worden gebouwd, met dien verstande dat bedrijfsgebouwen en -woningen alleen binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak zijn toegestaan. Hoewel bebouwing aanwezig is, is van een bouwvlak echter géén sprake. Net als de bedrijfswoning binnen de bestemming ‘bedrijf’, is daarmee ook hier sprake van een andere feitelijke situatie dan de bestemming toestaat. Binnen de bouw- en gebruiksgebouwbepalingen van de bestemming ‘Agrarisch’, zijn buiten een agrarisch bouwvlak immers alleen tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, alsook bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Naast bovengenoemde bestemmingen is de locatie tevens voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2". Deze gronden zijn - behalve voor de andere voorkomende bestemming - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen. Het bouwen van gebouwen is alleen mogelijk als een archeologisch onderzoek is uitgevoerd, of als een bouwplan een oppervlak heeft kleiner dan 250 m² en/of niet dieper reikt dan 40 centimeter beneden het maaiveld.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" (projectgebied oranje omkaderd).

Noch binnen de bestemming “Bedrijf”, noch binnen de bestemming “Agrarisch”, zijn wijzigingsbepalingen van kracht om de gewenste situatie planologisch mogelijk te maken.

1.4

Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. In deze vergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een 'reguliere' en een 'uitgebreide' procedure.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk om de woning met zorgboerderij te kunnen realiseren. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt gecombineerd aangevraagd van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Tholen en in het bijzonder die voor het project.

2.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt de visie de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Een van de onderwerpen van nationaal belang die in het Barro is vastgelegd, betreft de bescherming van (luchtvaart)radars van het Ministerie van Defensie (artikel 2.6.9 Barro). Lagere overheden moeten bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van defensieluchtvaartterreinen en opstelplaatsen voor defensieradars rekening houden met hoogtebeperkingen. Het eiland Tholen ligt bijna in zijn geheel binnen het toetsingsvlak van de defensieradar die behoort bij vliegbasis Woensdrecht. Hier geldt, dat bouwwerken hoger dan 100 meter boven NAP niet rechtstreeks mogelijk worden gemaakt.

Daarnaast is de Oosterschelde in de Waterwet aangemerkt als 'hoofdvaarweg'. Hier staat een vlotte en veilige doorvaart van de beroepsvaart centraal. Deze mag niet gehinderd worden door ontwikkelingen langs de rijksvaarwegen (titel 2.1 Barro "Rijksvaarwegen"). Nieuwe bestemmingen in de vrijwaringszone mogen hiermee niet conflicteren. Aangezien het ter hoogte van het projectgebied gelegen deel van de Oosterschelde is ingeschaald als CEMT-klasse '0', is op grond van artikel 2.1.2 lid 2 Barro geen vrijwaringszone van toepassing.

Verder is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;

- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Conclusie Nationaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Het project betreft het hergebruik van bestaande bebouwing die in het verleden behoorde tot een agrarisch bedrijf, maar tot op heden een bedrijfsbestemming met een functieaanduiding als caravanstalling kent. Hiermee wordt gesteld dat géén sprake is van nieuw ruimtebeslag en dat voldaan wordt aan de 'ladder' voor duurzame verstedelijking.

Het projectgebied maakt deel uit van het toetsingsvlak van de defensieradar die behoort bij vliegbasis Woensdrecht. Omdat slechts sprake is van een gebruikswijziging, heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op de werking van dit radarsysteem. Het projectgebied staat een veilige en vlotte doorvaart van de Oosterschelde niet in de weg, aangezien geen sprake is van een vrijwaringszone. Omdat de voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft op één van de andere onderwerpen van nationaal belang, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het Nationaal beleid.

2.2 *Provinciaal beleid*

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland uit 2006 is in 2012 integraal herzien en vastgesteld door Provinciale Staten op 28 september 2012. In dit omgevingsplan zet de provincie in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. Hierbij geldt de term 'duurzame ontwikkeling' als vertrekpunt.

Het projectgebied is in dit omgevingsplan aangemerkt als 'landelijk gebied'. De provincie Zeeland stelt hierbij, dat in de komende generatie naar schatting ongeveer 40% van de agrarische ondernemers zijn agrarische activiteiten zal beëindigen. Herbestemming of sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is noodzakelijk om verpaupering te voorkomen.

De positie en de functie van het landelijk gebied komt hierbij te veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen. Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is. Aangetoond moet worden dat woningbouwontwikkelingen in het landelijk gebied voorzien in een regionale behoefte en het omliggende agrarisch gebruik niet wordt belemmerd.

In het belang van individuele niet-agrarische bedrijven en de economische vitaliteit van het landelijk gebied als geheel, kan een zekere ruimte voor vestiging in het landelijk gebied wenselijk zijn (nieuwe economische dragers). 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 landelijk gebied algemeen worden geaccepteerd.

De provinciale inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik sluit naadloos aan op het rijksbeleid. Zo sluit het provinciaal beleid aan bij de 'ladder' voor duurzame verstedelijking. De duurzaamheidsladder vormt hierbij een procesvereiste; dit houdt in dat bij een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Hierbij dienen ook de woningmarktafspraken betrokken te worden.

Verordening ruimte Provincie Zeeland

Met de vaststelling van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is ook de Verordening Ruimte Provincie Zeeland in werking getreden. Slechts een select aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is in deze verordening geregeld. Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het Omgevingsplan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Het projectgebied is in het Omgevingsplan aangemerkt als 'landelijk gebied'. In het verleden behoorde deze locatie tot een agrarisch bedrijf, waarvan de bedrijfsopstallen en de -woning nog aanwezig zijn. Ten aanzien van het hergebruik wordt tegemoetgekomen aan de provinciale doelstellingen (nieuwe economische dragers) voor het landelijk gebied. Omdat gebruik wordt gemaakt van reeds bestaande opstallen, wordt zonder meer voldaan aan de benoemde ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie "Bestemming Tholen" en actualisering "Tholen 2025"

Op 24 april 2003 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie "Bestemming Tholen" vastgesteld. Deze visie verwoordt de gewenste ontwikkelingskoers voor de gemeente Tholen, waarbij het koesteren van de 'rust en ruimte' de kernkwaliteiten vormen. Om deze kwaliteiten te behouden, moet de 'stedelijke' en recreatieve dynamiek worden gestuurd. Het accent ligt daarbij op het in stand houden, faciliteren, stimuleren en sturen van de eigen dynamiek. Dit geldt ook voor het landelijk gebied, waar naar differentiatie wordt gestreefd. Zo zijn gebieden aangewezen waar het accent op de agrarische sector, de natuur of recreatie ligt. Hiermee wordt voorkomen dat deze functies voor elkaar belemmeringen opwerpen. Tholen wil zich tot het uiterste inspannen om de leefbaarheid, of het nu gaat om de leefbaarheid van de woonkernen, de ontwikkelingskernen of het landelijk gebied, in stand te houden. Veel van de plannen en activiteiten uit de toekomstvisie "Bestemming Tholen" zijn inmiddels gerealiseerd. Vandaar dat op 31 oktober 2013 de gemeenteraad van Tholen een actualisatie van dit beleidsdocument heeft vastgesteld, te weten de Toekomstvisie "Tholen 2025".

Landschap en natuur zijn essentieel voor Tholen. Ze zorgen voor een aantrekkelijke omgeving, hebben een positieve invloed op de gezondheid en hebben een belangrijke recreatieve waarde. Ontwikkelingen in de ruimte, in de economische structuur en in de lokale samenleving mogen de bestaande milieukwaliteiten zo weinig mogelijk aantasten en moeten deze waar mogelijk zelfs verbeteren. De uitdaging en ambitie is om bedrijvigheid te stimuleren tot een duurzame ontwikkeling. Dit betekent het zoeken naar mogelijkheden die zowel economische als milieuwinst opleveren. Een duurzame bedrijvigheid richt zich op het langdurig ondersteunen van economische potenties waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast. In het belang van individuele niet-agrarische bedrijven en de economische vitaliteit van het

landelijk gebied vormt in beginsel het provinciale beleid met betrekking tot nieuwe economische dragers het kader. Daarmee wordt ruimte geboden aan agrarisch-gerelateerde bedrijven en niet-agrarische bedrijven met activiteiten die niet thuishoren in de kern of op een bedrijventerrein, maar in het landelijk gebied algemeen worden geaccepteerd en bovendien bijdragen aan de gewenste vitaliteit.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Met het voorgenomen hergebruik van de opstallen wordt tegemoet gekomen aan de wens tot versterking van het landelijk gebied. De opstallen zullen in kwalitatief opzicht bijdragen aan het tegengaan van mogelijk verval van bebouwing en functioneel bijdragen in de zin dat met een functie als zorgboerderij wordt ingespeeld op gewenste nieuwe economische dragers.

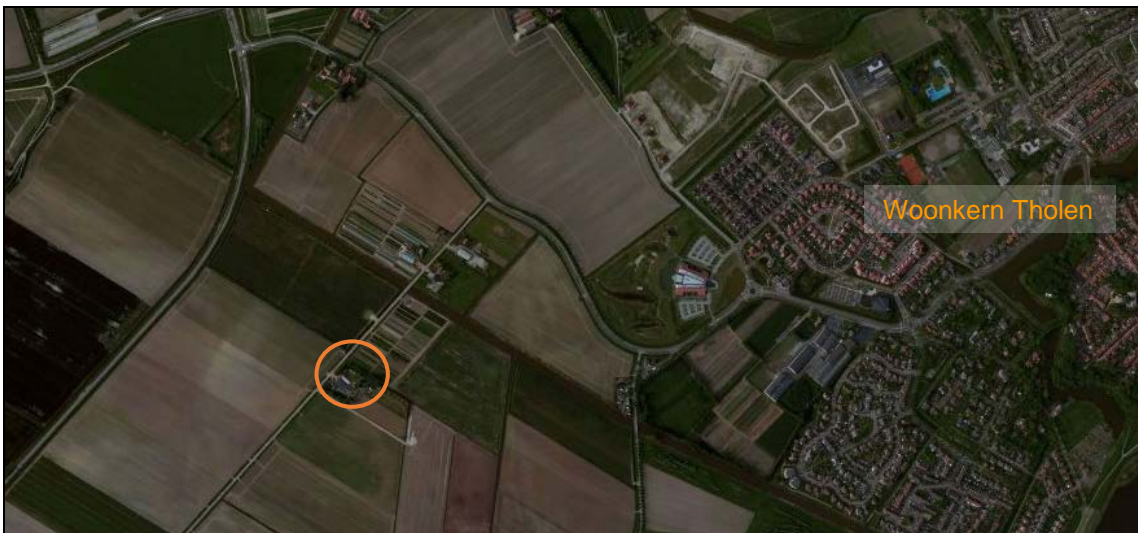
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Bestaande situatie*

De locatie is gelegen aan de Veerweg, hemelsbreed op ongeveer een kilometer ten westen van de bebouwde kom van de woonkern Tholen. Hoewel de bebouwing oorspronkelijk een agrarische functie had, zijn de opstallen al geruime tijd in gebruik als caravanstalling en opslag. Het westelijk deel van het perceel, direct ontsloten vanaf de Veerweg, is om die reden voorzien van een bedrijfsbestemming. Op dit deel van het perceel is tevens een bedrijfswoning aanwezig, al is deze juridisch 'wegbestemd'. Het perceel is omsloten door een bomenrij. De omliggende gronden van het perceel bestaan uit gronden ten behoeve van landbouw. Verder is op het perceel nog een aantal kleinere opstallen te vinden.

Het perceel is via de Veerweg aangesloten op de Postweg en daarmee eenvoudig bereikbaar vanuit de woonkern Tholen. De Postweg sluit op haar beurt aan op de N659, waardoor ook de ander woonkernen binnen de gemeente Tholen goed te bereiken zijn.



Afbeelding 3: Ligging van het perceel ten opzichte van de woonkern Tholen.

3.2 *Nieuwe situatie*

In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" is aan de huidige gronden binnen het projectgebied een agrarische en bedrijfsbestemming toegekend. Daarnaast is een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen, terwijl weldegelijk sprake is van een dergelijke woning. Initiatiefnemer is voornemens deze opstallen te verkopen om te laten gebruiken als burgerwoning met zorgboerderij. De aanvraag betreft derhalve een ontheffing om de gronden in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, op een andere wijze in gebruik te mogen nemen. De afwijking richt zich op het mogelijk maken van een woonbestemming, waarbij conform het provinciale en gemeentelijke beleid voor nieuwe economische dragers, een groot deel van de opstallen in gebruik genomen worden met een functie als zorgboerderij. Hoewel met deze procedure het bestemmingsplan niet fysiek wordt aangepast (het betreft immers enkel een bevoegdheid om af te wijken), is het projectgebied zodanig gekozen, dat alle nu aanwezige opstallen binnen het gebied gelegen zijn. De opstallen vallen daarmee allemaal

binnen de omgevingsvergunning en kunnen allemaal voor het beoogde doel worden aangewend.

Zoals reeds aangegeven, is het voorziene gebruik in overeenstemming met de toekomstvisie van de gemeente Tholen, waarbij natuurgerichte recreatie en plattelandstoerisme gestimuleerd worden.



Afbeelding 4: Nieuwe situatie.

3.3 Verkeer en parkeren

Het perceel wordt door middel van een inrit ontsloten op de Veerveeg. Er is parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein, waarbij tevens voldoende ruimte beschikbaar is om de parkeerbehoefte ten behoeve van het gebruik als zorgboerderij op te kunnen vangen. Het voorgenomen gebruik leidt vanwege de kleinschaligheid niet tot verkeersproblemen, zeker in relatie tot het huidige toegestane gebruik. In de nieuwe situatie is er geen toenemende vraag naar parkeerplaatsen. Om die reden is het opstellen van een verkeersplan niet noodzakelijk.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 **Water**

4.2.1 *Beleid en normstelling*

Waterbeheer en watertoets

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

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW).
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21).
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).
- Waterwet.

Provinciaal:

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

Waterschapsbeleid

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

Het waterschap streeft met het beleid, beheer en onderhoud naar een optimale status en aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater, dat van geschikte kwaliteit is voor mens en omgeving. Dit wordt bereikt met veilige en duurzame systemen voor wateraanvoer, -afvoer en -berging. Het waterschap draagt zorg voor een veilig en goed bewoonbaar gebied met

gezonde en duurzame watersystemen. Recreatief medegebruik en 'beleving' van het water hebben daarbij ook de aandacht.

Gemeentelijk beleid

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

De gemeente streeft drie doelen na:

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

4.2.2 Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het beheer van het watersysteem is in handen van het Waterschap Scheldestromen.

In onderstaande tabel wordt aangegeven, welke invloed de voorgenomen ontwikkeling heeft op de diverse wateraspecten.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Waterveiligheid</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van een waterstaatswerk of de bijbehorende beschermingszones. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap en het beleidsdocument 'Vergunningenbeleid waterkeringen 2012' zonder meer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op. Daarbij wordt opgemerkt, dat de voorgenomen ontwikkeling alleen ziet op een gebruiksverandering.</i>
<u>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m ² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>De voorgenomen ontwikkeling is alleen gericht op een gebruiksverandering van het perceel Veerweg 9. Dit leidt niet tot de realisatie van nieuwe bebouwing en/of verharding. Hierdoor is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Ook de watergang aan de noordzijde van het projectgebied blijft onveranderd. Compensatie in de vorm van nieuw oppervlaktewater is dan ook niet aan de orde.</i>
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan/verhelpen van grondwater-overlast en -tekort. Rekening houden met	<i>Er wordt geen grondwater onttrokken. Daarnaast vinden geen activiteiten plaats die invloed hebben op de aanwezige</i>

de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>grondwaterstanden.</i>
<u>Hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>De voorgenomen ontwikkeling is alleen gericht op een gebruiksverandering van het perceel Veerweg 9. De bestaande afvoer van het hemel- en afvalwater blijft hierbij onveranderd.</i>
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er worden geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht.</i>
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt net als in de huidige situatie via het riool afgevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.</i>
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>De voorgenomen ontwikkeling is alleen gericht op een gebruiksverandering van het perceel Veerweg 9. Er worden dus geen nieuwe bouwwerken opgericht die van invloed kunnen zijn op het oppervlaktewaterkwaliteit. Ook het toekomstig gebruik heeft hier geen invloed op.</i>
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Idem als onder 'oppervlaktewaterkwaliteit'.</i>
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Er worden geen aantastingen verwacht aan de aquatische natuur.</i>
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De voorgenomen ontwikkeling is alleen gericht op een gebruiksverandering van het perceel Veerweg 9. De beheersmogelijkheden van de watergang aan de noordzijde van het projectgebied blijven hierbij onveranderd.</i>
<i>Andere belangen waterbeheerder(s)</i>	
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Geen aanwezig.</i>
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en	<i>De in de omgeving van het projectgebied liggende wegen behoren niet tot het beheersgebied van Rijkswaterstaat,</i>

onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>provincie en/of het waterschap.</i>
---	--

4.2.3 *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water. Het aspect water staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. De te verlenen omgevingsvergunning heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het projectgebied.

4.2 **Milieuzonering**

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

In de omgeving van het perceel Veerstraat 9 is op grond van het nu geldende bestemmingsplan een aantal inrichtingen toegestaan. Het gaat hierbij om:

- Een categorie 2-bedrijf op het perceel Veerweg 5; de VNG-uitgave koppelt aan een dergelijke inrichting een maximale hindercontour van 30 meter. Het projectgebied bevindt zich op een afstand van 247 meter, waardoor deze contour geen belemmering vormt.
- Diverse akkerbouwbedrijven aan de Veerweg. Op grond van de VNG-uitgave dient ten opzichte van de bedrijfsgebouwen van een akkerbouwbedrijf een hinderafstand van 30 meter aangehouden te worden. Aangezien de dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing op een afstand van minimaal 72 meter opgericht mag worden, wordt aan deze hindercontour voldaan.
- In de directe omgeving van het projectgebied is een aantal akkerbouwgronden aanwezig. In het door de Wageningen Universiteit opgestelde 'Onderzoek naar driftblootstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Tholen' is onderzoek gedaan naar de veiligheidszones en verantwoorde afstanden rondom dergelijke percelen als gevolg van bespuitingen met toxische stoffen en de blootstelling hiervan op (nieuwe) woningen. De voorziene functieverandering heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat, aangezien het een bestaande situatie betreft, waarbij de woning niet dichters op de omliggende akkerbouwgronden wordt gesitueerd. Daarnaast is het perceel Veerweg 9 voor een groot deel al voorzien van een landschappelijke inrichting met bosschages aan de zijde van de akkerbouwgronden. Gesteld wordt dat eventuele drift niet tot aan de woning reikt en daardoor geen belemmering vormt.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de voorziene woning een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De in de omgeving aanwezige inrichtingen worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt. De voorgenomen realisatie van de woning is dan ook uit oogpunt van milieuzonering acceptabel.

4.3 Geluid

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

Het projectgebied is niet gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige spoorweg of een gezoneerd industrieterrein. Deze bronnen hoeven dus niet nader onderbouwd te worden.

De Veerweg kent een snelheidsregime van 60 km/u. Deze weg is op grond van de Wet geluidhinder zoneplichtig. De verkeersbewegingen op deze weg zijn dusdanig laag, dat naar verwachting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Gesteld wordt, dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Daarnaast wordt gesteld, dat geen sprake is van de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object. Immers is in de huidige feitelijke situatie al een bedrijfswoning aanwezig, die abusievelijk met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Tholen” is ‘wegbestemd’. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt, dat het aspect ‘geluid’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

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

Omdat het initiatief bestaat uit hergebruik van bestaande opstallen en sprake blijft van slechts één woning, blijft het aantal ruimschoots onder het aantal zoals opgenomen in de Regeling NIBM (1.500 woningen bij één ontsluitingsweg). De functieverandering wordt dan ook aangemerkt als ‘niet in betekenende mate’.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Planbureau voor de Leefomgeving in 2015 gelegen

minder dan $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ respectievelijk tussen de 15 en $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie PM_{10} is in 2025 onveranderd; voor NO_2 is dit een concentratie gelegen tussen 10 en $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Gesteld wordt, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dus geen overschrijding plaatsvindt. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar ($10^{-6}/\text{jaar}$) onacceptabel wordt geacht.

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

Uit de risicokaart¹ blijkt, dat in de directe omgeving van het projectgebied enkele stationaire risicobronnen zijn gelegen. De dichtstbijzijnde risicobron is op een afstand van ruim 923 meter gelegen. Het betreft hier een benzineservicestation aan de Postweg, waarbij de risicocontouren niet tot over de Postweg zijn gelegen. Gesteld wordt, dat deze stationaire risicobronnen geen belemmering vormen voor de voorziene functiewijziging.

In de nabijheid van het projectgebied zijn ook enkele mobiele risicobronnen aanwezig. Zo worden over de (Nieuwe) Postweg en Reimerswaalseweg gevaarlijke stoffen getransporteerd. Deze wegen zijn niet opgenomen in het Basisnet Weg of de risicokaart, omdat de vervoersaantallen dusdanig laag zijn dat geen PR-contour te verwachten is. Een overschrijding van de oriëntatiewaarde is dan ook niet aan de orde. Omdat het aantal personen door de voorziene functiewijziging slechts beperkt toeneemt, is geen significante verhoging van het groepsrisico te verwachten. Een nadere verantwoording wordt niet noodzakelijk geacht.

Uit het Basisnet Water blijkt, dat over de Oosterschelde gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Deze vaarroute is ongeveer op 1.970 meter afstand van het projectgebied gelegen en is aangeduid als een 'groene' vaarroute (binnenvaartcorridor zonder toetsafstand). Dit zijn routes van binnenvaart zonder frequent vervoer, waarbij geen sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour en een plasbrandaandachtsgebied. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is volgens het Basisnet niet noodzakelijk, omdat nauwelijks merkbare verschillen optreden. Ook over het Schelde-Rijnkanaal worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Dit kanaal is in het Basisnet Water aangemerkt als 'binnenvaartverbinding chemische clusters & achterlandverbindingen met toetsafstand' (zogenaamde zwarte vaarwegen). Voor dergelijke vaarwegen geldt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour niet buiten de waterlijn is gelegen. Wel is sprake van een plasbrandaandachtsgebied, dat zich 25 meter landinwaarts uitstrekt. Omdat de afstand tot het projectgebied zo'n 1.650 meter bedraagt, vormt deze contour geen belemmering. De voorgenomen herontwikkeling van het

¹ www.risicokaart.nl

projectgebied heeft ook geen significant effect op het groepsrisico. Het groepsrisico wordt namelijk bepaald door de reeds aanwezige bebouwing in de kern Tholen. Een nadere berekening en/of verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd dat het uitvoeren van een onderzoek en/of een nadere verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.

4.6 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor een geplande (nieuwe) bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring).

De gemeente Tholen beschikt over een bodemkwaliteits- en bodemfunctiekaart. Op laatstgenoemde kaart is het projectgebied aangemerkt als 'Buitengebied'. Hier geldt, dat de bodem over het algemeen schoon is. Omdat de voorgenomen ontwikkeling alleen toeziet op een functieverandering en hierbij geen bodemverstorende activiteiten plaatsvinden, wordt een bodemkundig onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Bij concrete toekomstige bouwplannen dient in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen een actueel bodemonderzoek te worden overlegd.

4.7 Archeologie

Om het archeologische erfgoed beter te beschermen, is in 1992 het Verdrag van Malta opgesteld. Het verdrag stelt dat behoud van archeologisch erfgoed in de bodem, in iedere fase van planontwikkeling moet worden meegewogen. Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

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

Op basis van de landschappelijke ondergrond en de bekende archeologische waarden binnen de gemeentelijke grenzen, is een vlakdekkende verwachtingskaart opgesteld. Hieruit blijkt, dat ter plaatse van de projectgebied een hoge archeologische verwachting geldt. Dit betekent dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is, indien bouw- en/of graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,4 meter beneden maaiveld én tevens een oppervlak van 250 m² of meer beslaan. Deze vergunning kan pas worden afgegeven als blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Het thema archeologie staat het hergebruik van de opstallen niet in de weg, aangezien ten behoeve hiervan geen (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is mogelijk dat bij toekomstige werkzaamheden archeologische vondsten gedaan worden. Voor dergelijke

vondsten geldt op grond van artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht. Deze melding dient gedaan te worden bij de in Middelburg gevestigde Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.

4.8 *Cultuurhistorie*

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De nota Belvédère is een beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Gebieden met bijzondere cultuurhistorische waarden zijn aangewezen als Belvédère-gebied. Het zuidelijke gedeelte van eiland Tholen is aangewezen als Belvédère-gebied, waaronder ook het projectgebied. Het beleid richt zich op het herkenbaar houden van de identiteit bij ontwikkelingen in het gebied. Voor het Belvédère-gebied Tholen gaat het hierbij om de aanwezigheid van een reeks oudlandpolders in verschillende fasen van bedijking, ingepolderde op- en aanwassen en ingepolderde getijdegeulen. Daarnaast wordt het gebied gekenmerkt door een dicht en relatief grillig patroon van deels beplante polderdijken. Binnen de Poortvliet- en Mallandpolder is tevens een onderscheid te zien tussen de lager gelegen meer open poelgronden en de hoger gelegen meer besloten kreekruggronden.

Het hergebruik binnen het projectgebied tast de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aan.

4.9 *Flora en fauna*

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

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden als de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deels uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Volgens het Geoloket van de provincie Zeeland is op circa 1.240 meter ten zuiden van het projectgebied het Natura 2000-gebied "Oosterschelde" gelegen. Op ongeveer 640 meter ten oosten, respectievelijk 870 ten westen zijn daarnaast enkele EHS-gebieden aanwezig. Gezien de beperkte omvang van het voornemen en het feit dat het projectgebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied, leidt de voorgenomen functiewijziging niet tot aantasting van beschermde natuurgebieden en of tot aantasting van de EHS.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen.

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

4.10 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.- beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

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

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

Met het hergebruik van de opstallen blijft de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.-(beoordeling) dan ook niet noodzakelijk is.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling enkel betrekking heeft op het gebruik is geen sprake van een *aangewezen bouwplan*. Daarmee is een exploitatieplan of -overeenkomst niet aan de orde. De gemeente vervult voorts alleen een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

5.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

De ruimtelijke onderbouwing behoort tot de omgevingsvergunning. De ontwerpversie hiervan wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn wordt aan eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze indienen. Op basis van de ingebrachte zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor een tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode wordt aan belanghebbenden de gelegenheid geboden om beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

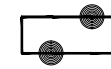
6. CONCLUSIE

Ter plaatse van het perceel Veerweg 9 is bedrijfsbebouwing aanwezig, die grotendeels is gelegen binnen de bestemming “Bedrijf”. Hier bevindt zich tevens een bedrijfswoning, maar deze is per abuis *wegbestemd* in het bestemmingsplan “Buitengebied Tholen”. Een klein deel van de bedrijfsbebouwing is voorzien van de bestemming “Agrarisch”, maar blijkt niet voorzien te zijn van een bouwvlak.

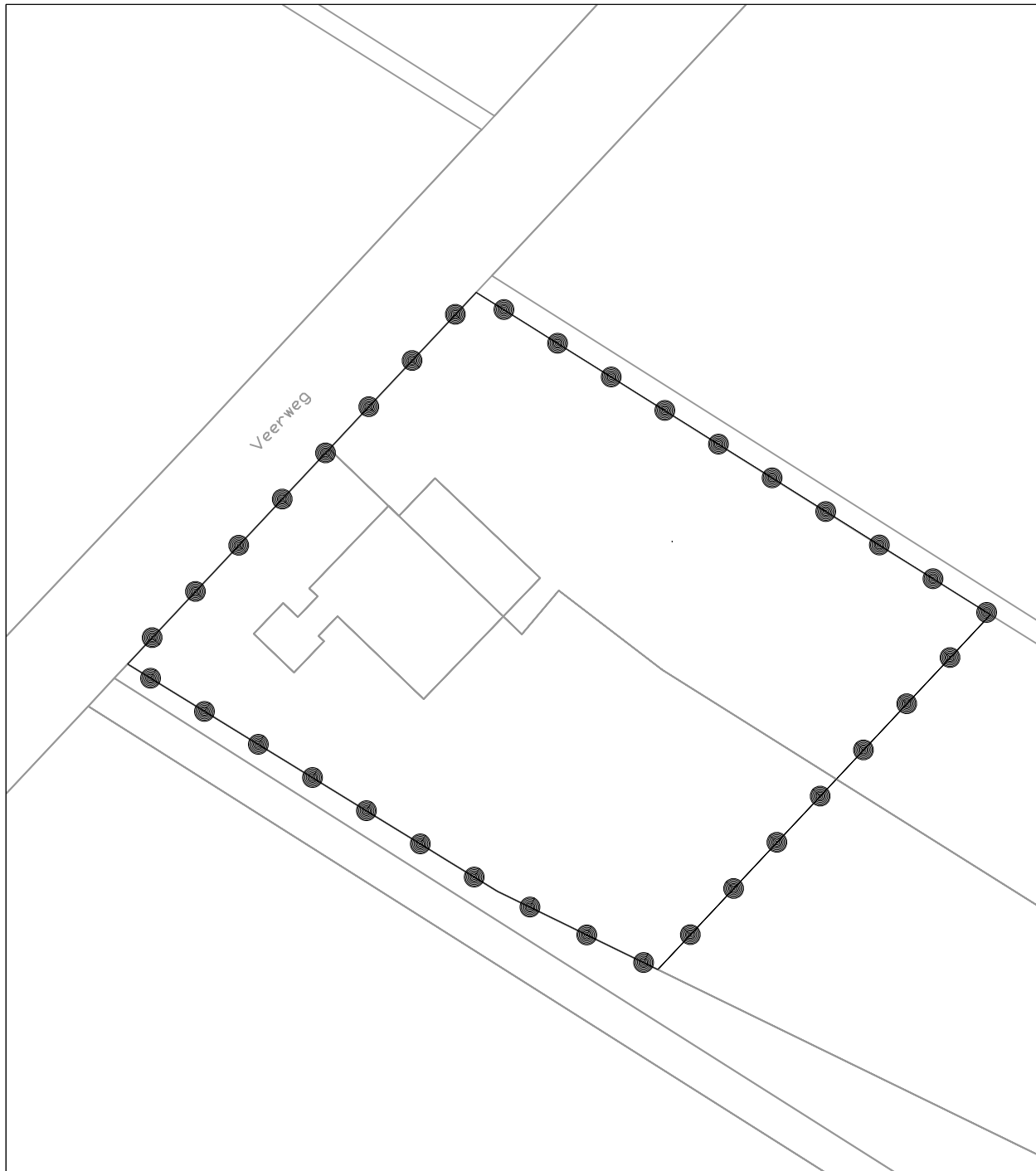
Initiatiefnemer is voornemens om alle bestaande opstallen te verkopen, waarbij de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik kan worden genomen en de bijbehorende opstallen kunnen worden aangewend voor een zorgboerderij. Uit bovenstaande ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat het beoogde gebruik geen strijdigheid vertoont met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om de bestaande bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning en de bijbehorende gronden en opstallen binnen het projectgebied te gebruiken ten behoeve van een zorgboerderij en/of de woonfunctie.

VERKLARING



Projectgebied



project:

Veerweg 9, Tholen

gemeente:

Tholen

fase:

Omgevingsvergunning

opdrachtgever:

Fam. Jansen

datum : 24 juni 2016

Identificatienummer:

schaal : 1:1.000 (A4)



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

