

# Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied (Ruimte voor Ruimte, Zandweg 18a en b, Zierikzee)'



# Bestemmingsplan Buitengebied (Ruimte voor Ruimte, Zandweg 18a en b, Zierikzee)

Identificatiecode:	NL.IMRO.1676.BPZandweg18ab-VA01
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	15-02-202
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor het toevoegen van een woning op het perceel Zandweg 18, met gebruikmaking van de provinciale 'ruimte voor ruimte' regeling.



# Inhoud

1 Inleiding .....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....	6
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4 Principestandpunt gemeente Schouwen-Duiveland.....	7
1.5 Leeswijzer .....	8
2 Planbeschrijving.....	9
2.1 Huidige situatie plangebied.....	9
2.2 Toekomstige situatie plangebied .....	9
3. Beleidskader .....	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid .....	12
3.3. Gemeentelijk beleid .....	14
4. Omgevingsaspecten. ....	19
4.1. Bodem .....	19
4.2 Geluid .....	19
4.3 Luchtkwaliteit .....	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.5 Externe veiligheid .....	23
4.6 Flora en fauna.....	24
4.7 Verkeer .....	25
4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie. ....	26
4.9 Kabels en leidingen.....	27
4.10 Overige belemmeringen.....	27
4.11 Stikstofdepositie .....	27
4.12 Waterhuishouding.....	27
4.13 Besluit M.E.R. ....	28
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving .....	29
5.1 Regels .....	29
5.2 Verbeelding .....	29
6 Uitvoerbaarheid .....	30
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	30
6.1.1 Vooroverleg .....	30
6.1.2 Zienswijzen .....	30
6.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	30

Bijlage 1   Bodemonderzoek .....	32
Bijlage 2   Akoestisch onderzoek .....	33
Bijlage 3   Quicksan natuurwetgeving.....	35
Bijlage 4   Stikstofonderzoek .....	36
Bijlage 5   Watertoetstabel.....	38
Bijlage 6   Landschappelijk inpassingsplan .....	40

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Zandweg 18a is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gestopt en ook de bestemming is reeds gewijzigd naar wonen. Op het perceel zijn de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen inmiddels gesloopt. De eigenaren wensen ter compensatie met gebruikmaking van de provinciale ruimte voor ruimte regeling een extra woning op het erf te bouwen. Het college van B&W van de gemeente Schouwen-Duiveland heeft inmiddels onder voorwaarden ingestemd met de bestemmingswijziging en het toekennen van de ruimte voor ruimte titel op het erf. Voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan maakt de extra ruimte voor ruimte woning mogelijk op het bestaande erf aan de Zandweg te Zierikzee.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf op het adres Zandweg 18a te Zierikzee. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de digitale verbeelding.



*Figuur 1.1: Ligging van het plangebied*

De begrenzing van het plangebied is wit omkaderd. Zie de digitale verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Zandweg 18a/b is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Schouwen Duiveland en hierin bestemd als 'wonen (vab)'. De aanduiding (vab) staat voor 'voormalig agrarisch bedrijf'. Het bestemmingplan is door de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland op 26 maart 2009 vastgesteld. In figuur 1.2 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Verder zijn de voorschriften van de paraplubestemmingsplannen 'parkeernormen Schouwen-Duiveland' van toepassing, dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 september 2018 en van het paraplubestemmingsplan 'wonen' van toepassing, vastgesteld op 9 juli 2020.

Medewerking kan worden verleend door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

## 1.4 Principestandpunt gemeente Schouwen-Duiveland

De gemeente Schouwen Duiveland heeft reeds in principe en onder voorwaarden ingestemd met de ontwikkeling. De belangrijkste voorwaarden zijn:

1. Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de ruimte-voor-ruimteregeling zoals opgenomen in 'Bijlage B woningen in het buitengebied' behorende bij de Structuurvisie Wonen;
2. Er wordt een bijdrage van €13.500,- gedaan aan het transitiefonds;
3. Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid die zijn opgenomen in artikel 15.6.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Schouwen-Duiveland, ook als een andere procedure dan de wijzigingsbevoegdheid wordt aangevraagd;
4. In de nadere uitwerking wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten en voorwaarden vanuit het beleid die van invloed zijn op de bouw van de woning;
5. Er wordt geparkeerd op eigen terrein;
6. In de nadere uitwerking wordt rekening gehouden met de naastgelegen agrarisch bestemming en de bijbehorende spuitzone;
7. Er wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgesteld;
8. Er wordt een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) opgesteld;
9. Als er groen wordt verwijderd, dient een quickscan flora en fauna te worden opgesteld;
10. Vanwege de korte afstand tot NN-gebied wordt het aspect licht bij de vervolprocedure beschouwd;
11. Conform de eisen uit het beleid wordt gedurende de vervolprocedure een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin zaken zoals verevening, het landschapsplan, planschade en het transitiefonds worden geborgd.

Toets aan de voorwaarden

Ad 1. Hier wordt aan voldaan, verwezen wordt naar paragraaf 3.3 van deze toelichting;



- Ad 2. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Aan deze voorwaarde wordt voldaan;
- Ad 3. Zie de toets in paragraaf 3.3 van deze toelichting;
- Ad 4. Hier wordt aan voldaan, zie hiervoor eveneens paragraaf 3.3 van deze toelichting;
- Ad 5. Op het ruime perceel is voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein. Dit wordt toegelicht in paragraaf 4.7;
- Ad 6. De toekomstige woning wordt op voldoende afstand gebouwd van omliggende agrarische percelen. Zie hiervoor paragraaf 4.4.1;
- Ad 7. Dit onderzoek is opgesteld, zie voor een nadere uitwerking paragraaf 4.2 van deze toelichting;
- Ad 8. Dit onderzoek is eveneens uitgevoerd en wordt behandeld in paragraaf 4.1 van deze toelichting;
- Ad 9. Deze quickscan is uitgevoerd en wordt behandeld in paragraaf 4.6 van deze toelichting;
- Ad 10. Verwezen wordt op dit punt naar paragraaf 4.6.1;
- Ad 11. Met de initiatiefnemers is een overeenkomst afgesloten met hierin afspraken over verevening, het landschapsplan, planschade en het transitiefonds.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de regels van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

### 2.1 Huidige situatie plangebied

Het perceel aan de Zandweg betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel is thans in gebruik als woonboerderij. De bedrijfsloodsen zijn lang aanwezig geweest en hadden geen functie meer. De bedrijfswoning is nog aanwezig. Op het perceel is recent al veel geïnvesteerd in de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het erf, door middel van de aanplant van groen.

Rondom het plangebied aan de zuidwestelijke zijde is nieuwe natuur aangelegd, onderdeel van Plan Tureluur. Op Schouwen-Duiveland voorzag Plan Tureluur in 1200 hectare aan nieuwe natte, zilte, typisch Zeeuwse natuur. Langs de hele zuidkust van Schouwen is op die manier een schitterend aaneengesloten natuurgebied ontstaan.



*afbeelding 2.1: erf Zandweg 18a, Zierikzee, in rood de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing*

### 2.2 Toekomstige situatie plangebied

Door op het perceel alle bestaande bedrijfsbebouwing te slopen ontstaat ruimte voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning in de rooilijn van de bestaande woning en parallel lopend met de openbare weg. De bestaande woning blijft behouden. Het ontwerp van deze woning is nog niet bekend.



## 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het Rijk, provincie en gemeente.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Het saneren van voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing past binnen een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en hiermee binnen de uitgangspunten van de NOVI.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

In het geval van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan dient volgens artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te worden voldaan aan artikel 3.1.6 van het Bro en dus moet voldoen aan de laddertoets.

#### 3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruime is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

#### **Realisatie ruimte voor ruimte woning op het perceel Zandweg 18b, Zierikzee**

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een extra woning met behulp van de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Een ontwikkeling van minder dan twaalf woningen wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het bouwen van één woning is kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk.

## 3.2 Provinciaal beleid

Op 11 november 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier Zeeuwse ambities omschreven voor de provincie in 2050.

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO2 neutraal Zeeland.

Het benoemen en beschrijven van uitdagingen en ambities is geen garantie voor het maken van de beste keuzes voor Zeeland. Bij het kiezen en prioriteren wil de provincie zowel de Zeeuwse

kernkwaliteiten behouden als kansen en mogelijkheden benutten. Hiervoor dienen de volgende afwegingsfactoren:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

- Genieten en opladen;
- Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
- We voelen ons verbonden met de historie;
- Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

### **Toets**

De ruimte voor ruimte regeling is een manier waarmee de provincie Zeeland nieuwe functies aan voormalige agrarische bedrijven wenst te geven. De regeling gaat leegstand en mogelijke verkrotting tegen. De ontwikkeling is hierdoor passend binnen de uitgangspunten van de Zeeuwse Omgevingsvisie.

### **3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018**

De Provinciale Omgevingsverordening 2018 is nog steeds de geldende verordening. Deze zal op 1 januari 2024 worden vervangen door een geactualiseerde Omgevingsverordening. Veel regels uit deze verordening hebben betrekking op het buitengebied. Verder zijn er algemene regels die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied. Een beperkt aantal regels heeft vooral betrekking op stedelijke functies.

Het beleid van de provincie Zeeland ten aanzien van het hanteren van de ruimte voor ruimte regels is vastgelegd in bijlage C behorende bij artikel 2.7 van de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Het toevoegen van woningen in het buitengebied is vastgelegd in artikel 2.7 en de voorwaarden bij dit artikel behorende bijlage c. De regeling maakt het mogelijk om in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woonfunctie. Aan de uitvoer van deze regeling worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m<sup>2</sup> schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:
  - uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
  - 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

Op het perceel is ruim 1.200 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing aanwezig, waarvan een groot deel is voorzien van een asbest dak. Deze bedrijfsbebouwing wordt in zijn geheel gesloopt. Daarnaast is er geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Omdat het perceel reeds bestemd is als 'wonen' is het niet mogelijk om agrarische bedrijfsbebouwing te heroprichten. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsverordening 2018.



### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Woonvisie 2018-2027

In 2013 is de Woonvisie 2013–2022 vastgesteld door de gemeenteraad. In 2018 zijn de eerste 5 jaren van deze Woonvisie geëvalueerd, om vervolgens deze informatie te gebruiken in de nieuwe woonvisie. In februari 2018 heeft de raad de nieuwe onafhankelijke woningmarktanalyse ‘Solide basis onder actueel woonbeleid en woonafspraken’ (2017–2027) onderschreven en vastgesteld. De uitkomsten van deze woningmarktanalyse en de trends en ontwikkelingen geven aanleiding om de Woonvisie te herzien. Deze Woonvisie, Woonvisie 2018–2027 vastgesteld op 28 juni 2018, moet ervoor zorgen dat we tot 2027 de juiste keuzes maken om in 2040 het strategische doel te hebben bereikt: We wonen prettig naar wens en behoefte.

Een prettig woon- en leefklimaat zijn essentieel om het perspectief uit het Tij van de Toekomst te bereiken. Om dit te bereiken moet er de komende jaren veel aandacht zijn voor het behouden en versterken van de woonkwaliteit en de leefbaarheid in de kernen. Het gaat om minder en kwalitatief betere nieuwbouw en om veel aandacht voor de vitaliteit van de bestaande voorraad. Daarbij functioneert Schouwen-Duiveland als 1 samenhangende woningmarkt. Dat betekent dat een ingreep in de ene kern, in meer of mindere mate effect heeft op de nadere kernen in de gemeente. Maar het gaat niet alleen om de woning. Woonkwaliteit heeft ook te maken met de directe woonomgeving zoals de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen. Om dit strategische doel te bereiken stelt de gemeente tot 2027 de volgende doelen:

1. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
2. Onttrekken van woningen die verouderd of incourant zijn;
3. Toevoegen van woningen, waar er te weinig van zijn.

De gemeenteraad heeft besloten een transitiefonds te vormen. Het transitiefonds moet ons gaan helpen om de incourante woningen uit de markt te halen om verpaupering, leegstand en leefbaarheidsproblemen in de kernen te voorkomen. De raad heeft op 22 mei 2019 besloten dat voor nieuwe woningbouwplannen die kwalitatief gewenste woningen op structuurversterkende plekken realiseren een bijdrage van € 13.500 moet worden gedaan aan het transitiefonds.

#### 3.3.2 Structuurvisie Wonen

In februari 2023 heeft de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland de Structuurvisie Wonen vastgesteld. Op Schouwen-Duiveland heeft men de ambitie ieder huishouden naar wens te kunnen laten wonen. Om dit te kunnen bewerkstelligen zijn er maatregelen nodig om opgaven op de woningmarkt structureel aan te kunnen pakken. Maatregelen om te kunnen blijven werken aan wonen krijgen handen en voeten in de visie. Het gaat daarbij om het toevoegen van woningen die in een kwalitatieve behoefte voorzien met aandacht voor balans tussen vraag en aanbod op middellange termijn.

In de bebouwde kom zijn in beginsel beperkt mogelijkheden voor toevoegen van woningen. Bij hogere uitzondering staan we het toevoegen van woningen toe buiten de bestaande kernen en hiervoor worden in totaal 10 woningen gereserveerd. Er zijn verschillende categorieën voor het toevoegen van woningen buiten de bestaande kernen. Dit initiatief valt onder categorie II.

Extra woningen worden ingezet voor sanering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen met een omvang van minstens 1.000 m<sup>2</sup>. Deze categorie komt overeen met categorie 1 en de voormalige regeling, wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor Ruimte in het bestemmingsplan Buitengebied (2009). In deze categorie is er echter geen beperking tot alleen voormalige bedrijven. Onder deze categorie vallen ook alle andere bedrijven met een agrarische bestemming. In onderstaande tabel zijn voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan (bijlage B woningen in het buitengebied behorende bij de Structuurvisie Wonen) en wordt het verzoek hieraan getoetst.

Voorwaarden regeling	Toetsing
<p>Alle bedrijfsgebouwen van het voormalige agrarisch bedrijf worden gesloopt; de voormalige bedrijfswoning niet meegerekend</p> <p>Ter compensatie van de sloop met een minimum van 1.000 m<sup>2</sup> wordt de bouw van maximaal 1 extra woning per locatie toegestaan</p> <p>De woning heeft een inhoud van ten hoogste 750 m<sup>3</sup> (afhankelijk van grootte erf kan hier een gradatie in gemaakt worden. 1.350 m<sup>3</sup> bij erf van 2 hectare).</p> <p>Per woning is een bijgebouw met een oppervlak van ten hoogste 60 m<sup>2</sup> toegestaan; Mogelijkheid dit te vergroten tot 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>De woning moet levensloopgeschikt zijn.</p>	<p>Hieraan wordt voldaan. De aanwezige bebouwing op het perceel betreft een woning met bijgebouwen.</p> <p>Er is 1.218 m<sup>2</sup> gesloopt en er wordt 1 woning toegevoegd.</p> <p>De planregels staan een woning van ten hoogste 750 m<sup>3</sup> toe.</p> <p>De planregels staan een bijgebouw van ten hoogste 60 m<sup>2</sup> rechtstreeks toe.</p>
<p>Uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit voor extra woning wordt na advies van het kwaliteitsteam voor het Buitengebied op locatieniveau vastgesteld. Uitgangspunten gaan over:</p> <p>Beeldkwaliteit: Welstandsnota doet hier uitspraken over voor woningen in het landelijk gebied.</p> <p>Architectuur en positionering extra woning op bestaand erf met voormalige bedrijfswoning.</p> <p>Uitstraling totale erf op zijn omgeving – landschappelijke inbedding.</p> <p>Toekomstbestendig bouwen en klimaat- en waterrobuuste inrichting van het erf.</p>	<p>Er is nog geen gedetailleerd bouwplan beschikbaar. Bij de nadere uitwerking moet rekening worden gehouden met de 'Richtlijnen voor levensloopbestendig</p> <p>Er is nog geen gedetailleerd bouwplan beschikbaar.</p> <p>De positionering van de nieuwe woning is in de rooilijn en evenwijdig aan de weg van de bestaande woning.</p> <p>De nieuwe situatie krijgt een stevige landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting.</p> <p>De woning wordt duurzaam en energiezuinig uitgevoerd.</p>
<p>Op het terrein wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien.</p>	<p>Gelet op de omvang van het perceel, biedt het voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te lossen.</p>
<p>Extra woning is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ingevolge de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaai.</p>	<p>Hier wordt aan voldaan, zie paragraaf 4.2 van deze toelichting.</p>
<p>Extra woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.</p>	<p>Hier wordt aan voldaan, zie paragraaf 4.4 van deze toelichting.</p>
<p>Net als bij extra woningen in kernen dient ook voor iedere extra woning in het landelijk gebied afgedragen te worden aan het transitiefonds Wonen.</p>	<p>Met de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten over bijdrage aan het transitiefonds.</p>
<p>Wijziging vindt slechts plaats als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de instandhouding van de afspraken die publiekrechtelijk niet geborgd kunnen worden</p>	<p>Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten.</p>



zoals het erfinrichtings- c.q. landschapsplan en de bijdrage aan het transitiefonds Wonen.

### 3.3.3 Milieubeleidsplan

Het milieubeleid van de gemeente Schouwen-Duiveland is vastgelegd in het milieubeleidsplan. Dit plan is opgedeeld in een aantal modules die elke een apart milieuthema behandelen. Hierna volgen de belangrijkste aandachtspunten uit de diverse modules.

#### **Module Bodem/Nota bodembeheer**

In een Nota bodembeheer is beleidsmatig vastgelegd binnen en tussen welke zones vrij grondverzet mogelijk is en welke voorwaarden hierbij gelden: in welke delen van het bodembeheergebied wordt het generieke kader uit het Besluit bodemkwaliteit aangehouden en voor welke gebieden wordt een gebiedsspecifieke invulling van het lokale bodembeleid gekozen. De Nota bodembeheer beschrijft de regels voor het toepassen van grond en bagger op de landbodem in de gemeente Schouwen-Duiveland, gebaseerd op de in deze nota geactualiseerde bodemfunctieklassenkaart en de in 2018 geactualiseerde bodemkwaliteitskaart van de gemeente.

Voor het toepassen van grond en bagger hanteert de gemeente Schouwen-Duiveland in een deel van de gemeente gebiedsspecifiek beleid. De gemeente Schouwen-Duiveland erkent een aantal bodemkwaliteitskaarten van buiten haar eigen bodembeheergebied als milieuhygiënische verklaring. Ook dit geldt als een vorm van gebiedsspecifiek beleid. Daarnaast erkent de gemeente Schouwen-Duiveland de waterbodembodemkwaliteitskaart van Schouwen-Duiveland en overige door waterschap Scheldestromen vastgestelde waterbodembodemkwaliteitskaarten als bewijsmiddel voor het toepassen van bagger.

#### **Module Energie en Klimaat**

De Gemeente Schouwen-Duiveland streeft naar een ruimtelijke inrichting waarmee we ons kunnen aanpassen aan de klimaatverandering. Anders gezegd: het is de bedoeling dat de gemeente Schouwen-Duiveland klimaatbestendig wordt. Bovendien wil de gemeente dat de uitstoot van broeikasgassen vermindert, zodat Schouwen-Duiveland op den duur ook energieneutraal wordt.

#### **Module Geluid en Stilte**

Voor de module Geluid & Stilte is een langetermijnbeleid omschreven voor de periode tot 2030. Op die manier wordt duidelijk waar de gemeente naartoe wil op het gebied van geluid en stilte. Schouwen-Duiveland is een gemeente met weinig geluidhinder en dat willen ze zo houden.

#### **Module Licht en Duisternis**

In de gemeente Schouwen-Duiveland kan de kwaliteit duisternis nog volop worden ervaren. Vergeleken met andere gemeenten neemt Schouwen-Duiveland daarmee een bijzondere plaats in. De gemeenteraad van Schouwen-Duiveland wil de duisternis beschermen door nieuwe ontwikkelingen te toetsen op hun lichtverspreiding. Zo nodig kan de gemeente aanvullende eisen stellen aan de verlichting en de hoeveelheid licht die deze verspreidt.

#### **Module Luchtkwaliteit**

De luchtkwaliteit op Schouwen-Duiveland is, zeker vergeleken met andere gebieden in Nederland, goed. Die bijzondere positie wil de gemeente zien te behouden. Waar mogelijk willen ze de luchtkwaliteit zelfs nog verbeteren. Het verminderen van autoverkeer kan daarbij helpen. Autoverkeer is namelijk een belangrijke vervuilsbron.

Voor een uitvoerige behandeling van genoemde modules wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

### 3.3.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Schouwen-Duiveland' is in artikel 15.6.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden een woning kan worden toegevoegd. Deze voorwaarden zijn:

- a. Indien sprake is van een (historische) buitenplaats, boerderij of beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle woning, zoals weergegeven op bijlage 6, behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Schouwen-Duiveland', vragen burgemeester en wethouders, alvorens wijziging toe te passen, schriftelijk advies aan de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de vraag of sloop van de betreffende gebouwen toelaatbaar is met inachtneming van de cultuurhistorische waarde;
- b. Alle bedrijfsgebouwen van het voormalig agrarisch bedrijf worden gesloopt, de voormalige agrarische bedrijfswoning niet meegerekend;
- c. Ter compensatie van de sloop wordt per 1.000 m<sup>2</sup> gesloopte gebouwen, de bouw van een woning toegestaan;
- d. Het aantal woningen na wijziging bedraagt ten hoogste 3;
- e. De goothoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- f. De nokhoogte bedraagt ten hoogste 8 meter;
- g. Per woning is een bijgebouw met een oppervlak van ten hoogste 60 m<sup>2</sup> toegestaan;
- h. De goothoogte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 4 meter;
- i. De nokhoogte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 6 meter;
- j. Op het terrein wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;
- k. Wijziging wordt toegepast met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ingevolge de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï;
- l. De inrichting van het erf na wijziging past binnen het Landschappelijk Raamwerk en sluit goed aan op de ruimtelijke structuur van de omgeving; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van het Kwaliteitsteam Buitengebied;
- m. Wijziging wordt slechts toegepast als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst.
- n. Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige.
- o. Wijziging vindt slechts plaats als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst.
- p. Nadere informatie over landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst is te vinden in bijlage 1.

#### Toets

- Ad a. Er is geen sprake van een (historische) buitenplaats, boerderij, of beeldbepalende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Ad b. Alle bedrijfsgebouwen van het voormalig agrarisch bedrijf worden gesloopt;
- Ad c. Er wordt ruim 1.200 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing gesloopt, hiervoor wordt 1 ruimte voor ruimte woning gebouwd;
- Ad d. Het aantal woningen bedraagt na wijziging 2;
- Ad e. De goothoogte van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 4 meter;
- Ad f. De goothoogte van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 8 meter;
- Ad g. Het bijgebouw zal ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedragen;
- Ad h. Het bijgebouw krijgt een goothoogte van ten hoogste 4 meter;
- Ad i. Het bijgebouw krijgt een nokhoogte van ten hoogste 6 meter;
- Ad j. Het terrein biedt voldoende ruim om parkeren op eigen terrein op te lossen;
- Ad k. Hier wordt aan voldaan, verwezen wordt naar paragraaf 4.2 van deze toelichting;

- Ad l. Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld;
- Ad m. De landschappelijke inpassing dient duurzaam in stand te worden gehouden;
- Ad n. Hier wordt aan voldaan, verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van deze toelichting;
- Ad o. Voor de aanleg, beheer en onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst is een anterieure overeenkomst afgesloten;
- Ad p. N.v.t.

## 4. Omgevingsaspecten.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 4.1. Bodem

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaats gevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

#### 4.1.1 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Door SMA Milieu en Ruimte is op de locatie eerst een verkennend en later een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter hoogte van de bestaande woning, het erf, de te slopen schuren, de toekomstige woning, de voormalige gasolietank en het grondwater. Het volledige bodemonderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

#### 4.1.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek is ter hoogte van de voormalige gasolietank en het leidingstelsel geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetroffen. Op het overige terrein zijn achtergrondwaarde overschrijdingen voor barium en een streefwaarde overschrijding van naftaleen aangetroffen. In het grondwater zijn natuurlijke overschrijdingen aangetroffen.

Indien grond wordt afgevoerd van het terrein dient nader onderzoek plaats te vinden.

## 4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

De locatie aan de Zandweg is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. De Zandweg kent een maximumsnelheid van 60 km/u. De Zandweg is een straat met doorgaand verkeer.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe burgerwoning opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Hiervoor is ontheffing mogelijk tot 53 dB (verhoogde grenswaarde).

Door Van Kooten Akoestisch Adviesbureau is voor de realisatie van de woning een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï opgesteld. Het volledige onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

### **Toets**

De woning wordt gebouwd op ca. 23,5 meter uit de wegas. Indien de woning vanaf 22 meter, of dieper vanaf de wegas wordt gebouwd, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en is er geen procedure in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk om de woning te kunnen realiseren.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

### *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen, zoals in voorliggend plan, is geen gevoelige bestemming.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. De ontwikkeling is eveneens niet gelegen binnen genoemde zones van de rijks- en provinciale wegen.

#### Toets

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een woning. Voor de berekening voor de bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit wordt uitgegaan van vijftien extra verkeersbewegingen per dag, waarvan een aandeel van 5% vrachtverkeer. Dit is in beide gevallen een berekening met een ruime worst-case marge, omdat in de praktijk het aantal verkeersbewegingen en het aandeel vrachtverkeer een stuk lager zal liggen. De landelijke CROW kengetallen gaan uit van een vrijstaande woning in het buitengebied van zo'n acht verkeersbewegingen per dag. In figuur 4.1 is de berekening weergegeven.

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		15
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 4.1: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

#### 4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', omdat er sprake is van de aanwezigheid van agrarische percelen, bedrijven, bedrijfswoningen en burgerwoningen. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 4.9: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

### Toets

Binnen een straal van 200 meter rondom het perceel Zandweg 18a/b is slechts één bedrijf aanwezig. Het betreft het bestaand agrarisch bedrijf aan de Zandweg 29. Dit bedrijf ligt op een afstand van ruim 150 meter van de locatie van de toe te voegen woning. Op basis van de VNG-brochure gelden richtafstanden voor het aspect geur voor agrarische bedrijven tot 100 meter. Het bedrijf is op voldoende afstand gelegen van de herstructurering aan de Zandweg 18a/b. Daarbij wordt opgemerkt dat de bestaande woning Zandweg 18 het dichtst bij het perceel Zandweg 29 is gelegen en de toekomstige ruimte voor ruimte woning juist verder het agrarisch bedrijf is gelegen. De bestaande woning met huisnummer 18 is de dichtstbijzijnde woning van derden voor het bedrijf aan de Zandweg 29 te Zierikzee.

Overige bedrijven liggen op 200 meter, of meer van de planlocatie. De nieuw te bouwen ruimte voor ruimte woning vormt voor deze overige bedrijven dan ook geen beperking voor de bedrijfsvoering.

#### 4.4.1 Spuitzone

De toekomstige woning is aan de zuid, west en noordzijde op voldoende afstaande gelegen van agrarische percelen. Ten westen van het perceel is een agrarisch perceel gelegen. De woning ligt op zo'n 35 meter van de grens van dit agrarisch perceel. Gelet op het feit dat er sprake is van een

agrarisch perceel en niet van een boomgaard, is de drift relatief klein. Daarnaast zorgen moderne spuittechnieken voor een beperkte drift.

Rondom het perceel is een 10 meter brede en 10/15 meter hoge groenstrook met hoge bomen en struiken aanwezig. Dit zorgt voor een natuurlijke afscherming ten opzichte van de spuitzone. De nieuwe woning wordt op voldoende afstand van omliggende agrarische percelen gerealiseerd.

#### 4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

##### *Risicokaart*

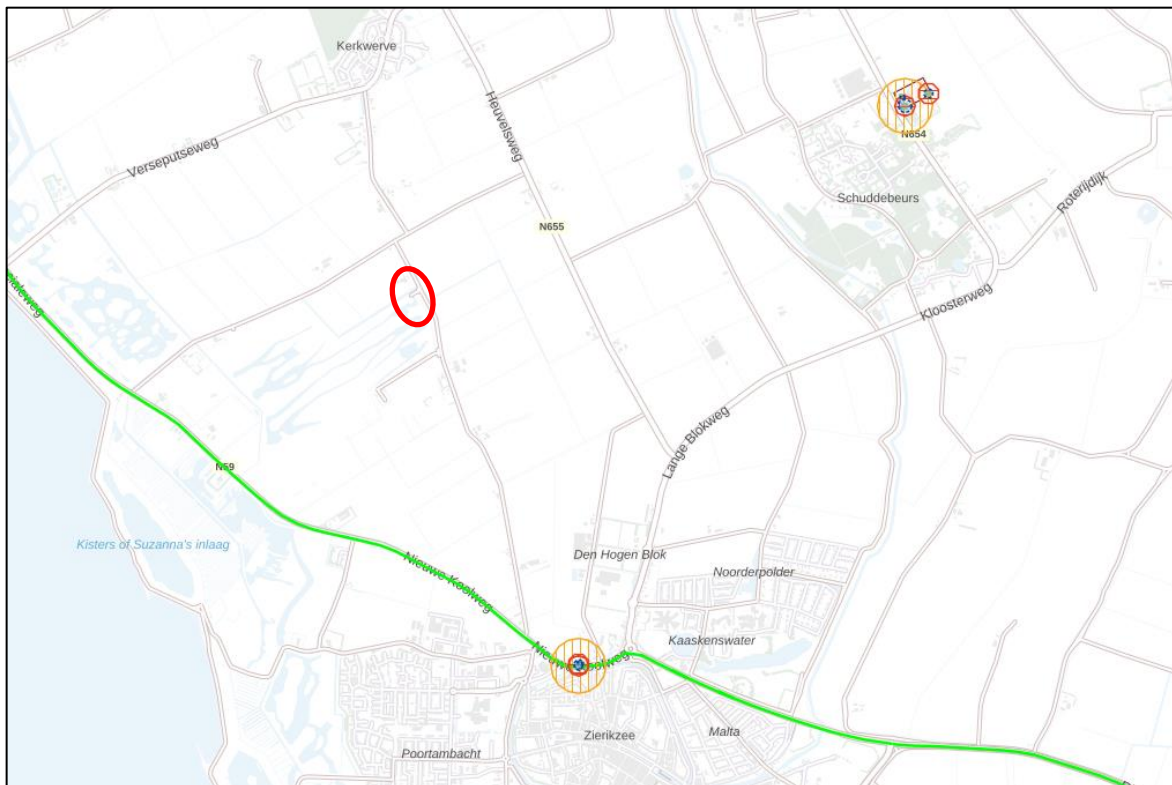
Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan de Zandstraat. In figuur 4.2 is een uitsnede van de risicokaart te zien voor de ruime omgeving van de ontwikkellocatie.

##### **Toets**



Uit de inventarisatie blijkt dat de ontwikkelingslocatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 4.2: uitsnede Risicokaart

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

#### 4.6 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. 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. Hiervoor is door het adviesbureau Veldkundige Werken een 'Quickscan natuurwetgeving' uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de sloop van de schuren. Opgemerkt wordt dat op de locatie waar de schuren zijn gesloopt en daar waar de toekomstige woning komt, nu geen groen aanwezig is, of bomen moettne worden gerooid.

Op grond van het veldonderzoek en bronnenonderzoek kan geconcludeerd dat het redelijkerwijs is uit te sluiten dat binnen en nabij het plangebied beschermde soorten conform Wet natuurbescherming voorkomen of gebruik maken het plangebied. Beschermde soorten zijn redelijkerwijs uit te sluiten. De te slopen schuren aan de Zandweg 18a te Zierikzee bieden in de

huidige staat geen mogelijkheden voor nestverblijf van Huismussen en Gierzwaluwen. De schuren aan de Zandweg 18a te Zierikzee bieden geen mogelijkheden voor verblijf of ander functioneel gebruik van vleermuissoorten. Evenmin bieden de schuren en directe omgeving daarvan nest-, rust- of verblijfsmogelijkheid voor jaarrond beschermde vogels, marterachtigen, muizen en spitsmuizen. Aquatisch biotoop ontbreekt voor beschermde vissoorten en voortplantingsbiotoop voor amfibieën. Er zijn geen geschikte schuilplaatsen die kunnen dienen voor overwinteringsbiotoop van amfibieën. Voor beschermde vaatplanten, dagvlinders, libellen en overige ongewervelden ontbreekt soortspecifiek biotoop binnen het plangebied.

Het is redelijkerwijs niet aannemelijk dat beschermde natuur in de omgeving van het plangebied verstoort of anderszins aangetast zal worden bij verwezenlijking van de voorgenomen plannen dan wel door toekomstig gebruik van het plangebied. De kortstondige duur en kleinschaligheid van de ingreep (sloop drie schuren) kan redelijkerwijs geen blijvend en/of meetbaar verstorend effect veroorzaken.

De uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden zorgen voor een tijdelijke verstoring. Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. De werkzaamheden zijn tijdelijk en kleinschalig van aard. Daarnaast verdwijnt een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing. Het slopen van de bedrijfsbebouwing en bedrijfsbeëindiging zorgen voor een positieve bijdrage aan het omliggende landschap.

De volledige quickscan is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

#### 4.6.1 Lichtvervuiling

Kunstmatige verlichting komt voor bij (autosnel)wegen, (fiets)paden, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, recreatieterreinen, glastuinbouwbedrijven, sportterreinen (maneges, golfbanen, tennisbanen, voetbalvelden, e.d.). Mogelijk negatieve effecten van lichthinder worden bepaald door enerzijds de aard, intensiteit en duur en plaats van de verlichting en anderzijds door de kans op blootstelling, die gerelateerd is aan de omgeving en de leefwijze van mens en dier. Gezien de aard en omvang van het plangebied zijn de negatieve effecten van lichthinder beperkt. Bestaande bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwe bebouwing. De hoeveelheid licht neemt hierdoor in feite niet toe. Opgemerkt wordt dat gebruikt gemaakt zal worden van LED-verlichting. Lichtbundels van LED-verlichting zijn niet diffuus. De verlichting wordt niet gericht op omliggende gronden. Tot slot is er rondom het perceel een stevige landschappelijke inpassing, welke in stand dient te worden gehouden. De lichthinder in omliggende natuurgebieden is hierdoor beperkt.

#### 4.7 Verkeer

De ontwikkeling leidt tot de bouw van één extra woning enerzijds, maar anderzijds wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd. In de praktijk zal deze ontwikkeling leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen, met name het aandeel zwaar verkeer zal sterk afnemen.

#### **Ontsluiting**

De nieuwe woning is bereikbaar via een bestaande duiker, welke is aangesloten op de Zandweg.

#### **Verkeersgeneratie**

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie voor de extra woning wordt aangesloten bij de kengetallen van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied gelden kengetallen met een bandbreedte tussen 7,8 en 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen kunnen eenvoudig via de Zandweg

met de relatief lage verkeersintensiteit verwerkt worden. Het aspect 'verkeersgeneratie' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

### **Parkeren**

Ook voor het aspect parkeren wordt aangesloten bij de kengetallen van genoemde CROW publicatie. Hier geldt voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied de kengetallen met een bandbreedte tussen de 2 en 2,8 parkeerplaatsen per woning. Het toekomstige perceel krijgt een oppervlakte van ruim 5.000 m<sup>2</sup>. Het perceel is ruim genoeg om het parkeren volledig op eigen terrein plaats te laten vinden. Ook het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor deze ontwikkeling.

## **4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie.**

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in de 'Archeologische beleidsadvieskaart Schouwen-Duiveland', waarbinnen het projectgebied thans valt.

### **Toets**

Op de ontwikkellocatie aan de Zandweg geldt geen archeologische waarde. In de bestemmingsplanregels zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot archeologie. Daarmee is geborgd dat archeologische waarden voor eventuele toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied worden beschermd.

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

### *Cultuurhistorische en aardkundige waarden*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische en aardkundige elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

### **Toets**

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotoop. Tevens zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle boerderijen in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland kan worden afgeleid dat het plangebied is gelegen in het zuidwestelijk zeeleigebied. Dit is geen aardkundig waardevol monument.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de cultuurhistorische en de aardkundige aspecten van de omgeving niet aantast.

## **4.9 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

## **4.10 Overige belemmeringen**

Binnen het plangebied zijn geen overige beperkingen, zoals een molenbiotoop, bekend.

## **4.11 Stikstofdepositie**

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Het gaat daarbij om activiteiten die samenhangen met het bouwen en slopen van een bouwwerk en/of het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk, zoals bedoeld in de Wabo.

### **Toets**

Zowel in de huidige als de nieuwe situatie is er als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied - die zijn toegestaan op basis van de huidige en de nieuwe bestemming – geen sprake van een berekende stikstof-depositie op Natura 2000 gebieden hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar. Hiermee is aangetoond dat als gevolg van de bestemmingsplanwijziging geen sprake is van een netto toename aan stikstofuitstoot en dat deze bestemmingsplanwijziging geen significant effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een vergunning ten aanzien van stikstofdepositie is derhalve niet nodig. De volledige AERIUS stikstofberekening is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

## **4.12 Waterhuishouding**

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt om gegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 5.

#### 4.13 Besluit M.E.R.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmerplichtig, 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.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage 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.

##### **Onderzoek**

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer betreft. De voorgenomen ontwikkeling betreft het saneren van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van één extra burgerwoning in het buitengebied, door middel van de ruimte voor ruimte regeling. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde voor woningbouw. Tevens zal het beëindigen van de bedrijfsbestemming juist een sterk positieve bijdrage leveren aan de milieu effecten.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Hierin voorziet de toelichting van het bestemmingsplan.

##### **Conclusie**

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project, het saneren van een bedrijfslocatie en de kenmerken van de potentiële effecten zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van deze toelichting, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied, Ruimte voor Ruimte Zandweg 18a/b, Zierikzee' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor het saneren van het ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing en de realisatie van een extra ruimte voor ruimte woning op het perceel Zandweg 18b te Zierikzee. De planopzet sluit waar mogelijk aan bij het moederplan 'Buitengebied' van de gemeente Schouwen-Duiveland, waarbinnen de ontwikkeling is gelegen. Omdat in voorliggende ontwikkeling sprake is van de rood-voor-rood regeling zijn aan de artikelen uit het moederplan nieuwe voorschriften toegevoegd.

### 5.1 Regels

De regels sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Schouwen-Duiveland en bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

#### **Artikel 2 Wonen**

Hierin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voor de nieuw te realiseren voldoende waterberging op eigen perceel dient te worden gerealiseerd. Voor het overige sluit het artikel aan bij het moederplan 'Buitengebied' en zijn de voorschriften uit de parapluperzieningen 'Wonen' en 'parkeernormen Schouwen-Duiveland' verwerkt.

### 5.2 Verbeelding

Op het perceel wordt toegevoegd dat op het perceel Zandweg 18a/b twee burgerwoningen aanwezig mogen zijn. In de vigerende situatie is één woning aanwezig.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

##### Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft tijdens het vooroverleg geen opmerkingen gemaakt.

##### Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap Scheldestromen heeft tijdens het vooroverleg geen opmerkingen gemaakt.

#### 6.1.2 Zienswijzen

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 11 december 2023 tot en met 22 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijze ingediend.

### 6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het project wordt aan de gemeente Schouwen-Duiveland aangetoond. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. De zogenaamde grexwet regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt. De wetgever heeft de volgende verschillende bouwplannen vastgesteld.

- Bouw van één of meer woningen;
- Bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- Uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met één of meer woningen;
- Verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht worden, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- Verbouwing van een of meer gebouwen voor andere doeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- De bouw van kassen tot 1.000 m<sup>2</sup>.

In dit bestemmingsplan wordt een 'bouwplan' mogelijk gemaakt dat voorziet in de herbouw van één woning. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in de grondexploitatiewet waarvoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente heeft met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten over eventueel kostenverhaal voor de woning. De kosten die de gemeente op een ontwikkelaar kan verhalen staan vermeld in 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De gemeente is dan ook niet genoodzaakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen. In de anterieure

overeenkomst zijn ook afspraken vastgelegd over het verhalen van eventuele planschade. De eigenaar van het perceel, danwel de toekomstige eigenaren voorzien in de financiering van de bouwplannen.

**Conclusie**

Geconcludeerd mag worden dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd en dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.



## Bijlage 1 | Bodemonderzoek

## Bijlage 2 | Akoestisch onderzoek



## Bijlage 3 | Quicksan natuurwetgeving

## Bijlage 4 | Stikstofonderzoek



## Bijlage 5 | Watertoetstabel





## Bijlage 6 | Landschappelijk inpassingsplan