



GEMEENTE KAPELLE

Wijzigingsplan 'Hoekseweg 9 Schore'

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente
Kapelle bij besluit van 23 mei 2017,

De secretaris,

De burgemeester,

gemeente	Kapelle
titel	Wijzigingsplan 'Hoekseweg 9 Schore'
projectnummer	KA2002
status	definitief
ontwerp	7 maart 2017
vastgesteld	23 mei 2017



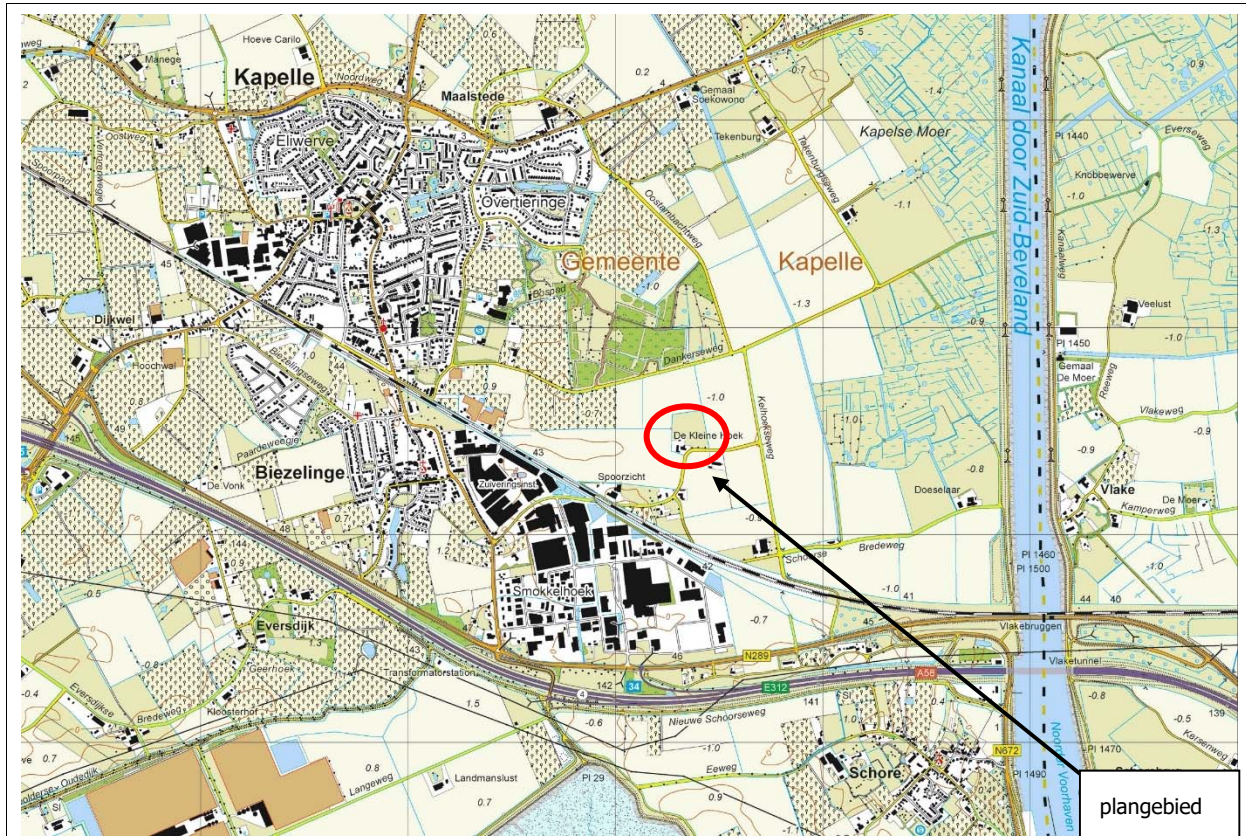
WIJZIGINGSPLAN

TOELICHTING

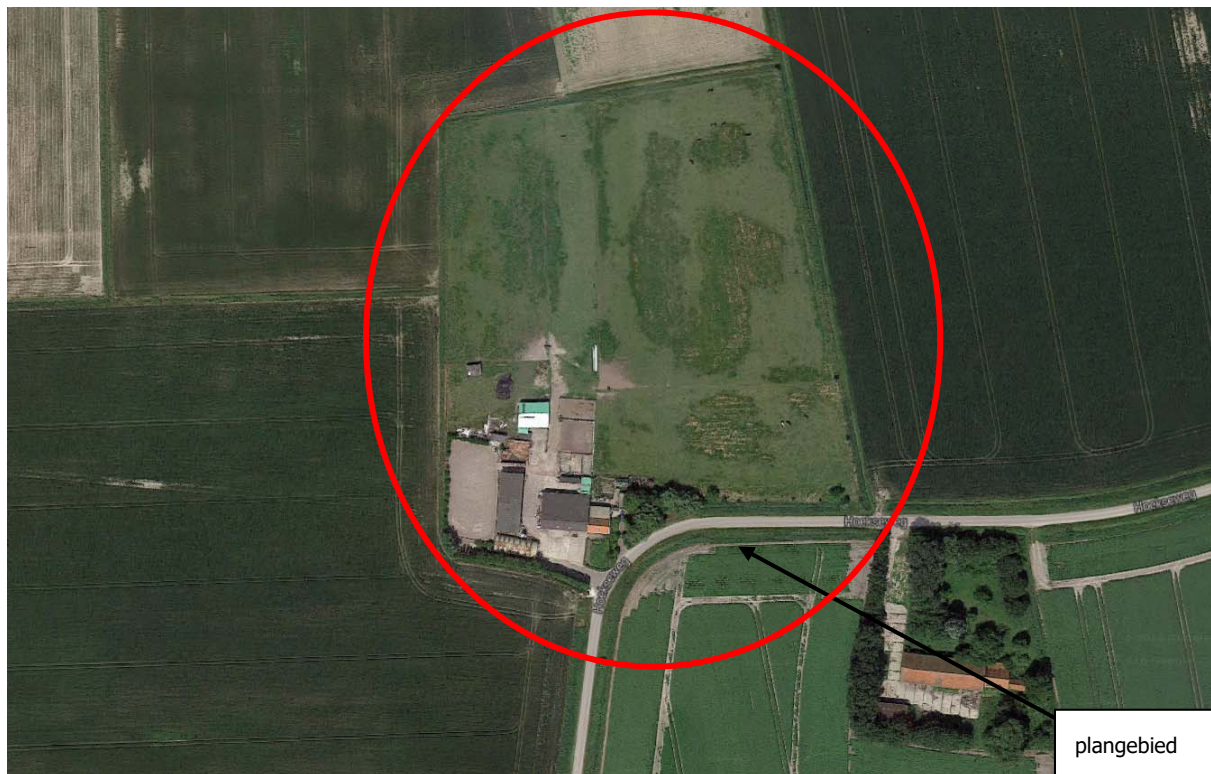
behorende bij het wijzigingsplan 'Hoekseweg 9 Schore' in de gemeente Kapelle

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beoogde ontwikkeling	7
3	JURIDISCHE ASPECTEN	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Toetsingscriteria	11
3.3	Milieuaspecten	12
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
5	PROCEDURELE ASPECTEN	21



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Hoekseweg 9 te Schore is een agrarisch bedrijf gevestigd. Beoogd wordt de bestaande bedrijfswoning te vervangen door een nieuwe bedrijfswoning. De nieuwe woning zal ten oosten van de bestaande bedrijfswoning worden opgericht. De bestaande bedrijfswoning zal bij de bestaande schuur worden betrokken en een andere functie krijgen. De woonfunctie van de bestaande bedrijfswoning zal hierbij komen te vervallen. Daarnaast zal ook de bestaande functie 'paardenhouderij' planologisch middels het voorliggende wijzigingsplan worden gereguleerd.

Voor dit initiatief is middels een brief van 3 december 2015 van de gemeente Kapelle verzocht het agrarische bouwvlak van vorm te wijzigen om de nieuwe bedrijfswoning mogelijk te maken. De gemeente Kapelle heeft hierop bij brief van 15 december 2015 te kennen gegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief. Op 20 september 2016 is door de gemeente Kapelle het vooroverleg voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning. Mede omdat de welstandscommissie zich op 20 september 2016 positief over het plan heeft uitgesproken, heeft de gemeente in haar brief van 20 december 2016 nogmaals aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het beoogde bouwplan.

Beoogd wordt met het voorliggende wijzigingsplan het bouwvlak te wijzigen van vorm zodat de nieuwe bedrijfswoning hierin past. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening', waarover hierna meer, zal de juridisch-planologische situatie worden gereguleerd.

In figuur 1 en 2 is respectievelijk de ligging van de projectlocatie en een luchtfoto van het plangebied opgenomen.

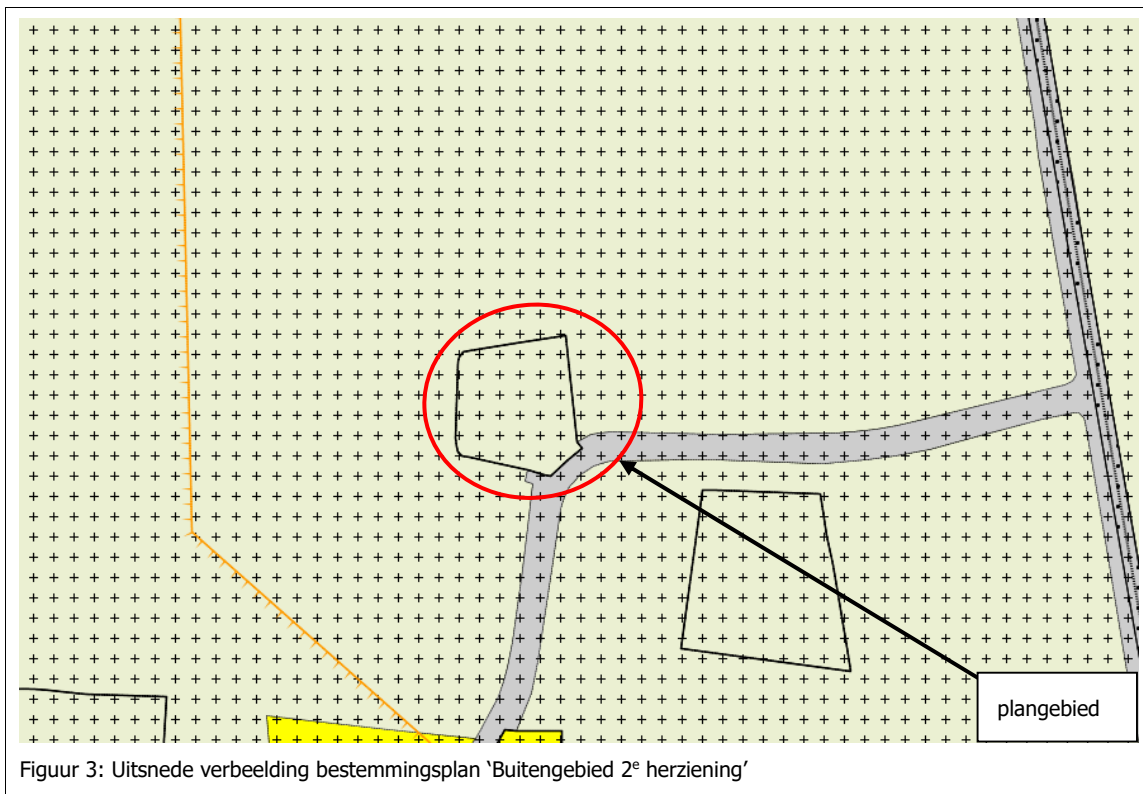
1.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden behorende bij het adres Hoekseweg 9 te Schore, zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening' (vastgesteld d.d. 24 februari 2015). In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd met een agrarische bestemming, waarop één bouwvlak aanwezig is. Daarnaast kent het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -4'. In artikel 3.7.1. is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de vorm van het agrarisch bouwvlak te kunnen wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering of voor toepassing van milieu-regels en/of andere wettelijke regels;
- b. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden voor naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
- c. wijziging leidt niet tot vergroting van het oppervlak van het bouwvlak.

De gemeente Kapelle is voornemens medewerking te verlenen met gebruikmaking van artikel 3.6 Wro. In dit artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders het vigerende bestemmingsplan binnen de bij het plan te bepalen grenzen kunnen wijzigen.

Het voorliggend document betreft het wijzigingsplan dat ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden.



1.3 Leeswijzer

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding vormt het juridisch bindend gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het wijzigingsplan 'Hoekseweg 9 Schore' weergegeven. De beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het vigerend bestemmingsplan. Deze beleidskaders zijn nog actueel, derhalve wordt de beleidsmatige afweging in dit wijzigingsplan achterwege gelaten. Het plangebied is in hoofdstuk 2 beschreven. Een toelichting op het juridische deel (met de toetsing van de milieuaspecten) van het wijzigingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 3. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 4 opgenomen. Hoofdstuk 5 betreft de planologische procedure. Tot slot worden in de regels behorend bij het voorliggende wijzigingsplan 'Hoekseweg 9 Schore', de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening' van overeenkomstige toepassing verklaard.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Ruimtelijke inrichting

In de polder tussen Kapelle en Schore is ten noorden van de spoorlijn Vlissingen – Bergen op Zoom de Hoekseweg gelegen. Aan de Hoekseweg 9 is een agrarisch bedrijf gevestigd. De grote schuur en hangar worden gebruikt voor de stalling van paarden. Bij dit bedrijf is een bedrijfswoning aanwezig.

De oppervlakte van het eigendom bedraagt 2 á 3 hectare. Rondom het agrarische perceel zijn met name agrarische gronden gelegen. De meest nabijgelegen bebouwing bestaat uit een agrarisch bedrijf ter plaatse van de Hoekseweg 6 en uit woonbebouwing op de percelen gelegen aan de Hoekseweg 4 en 7.

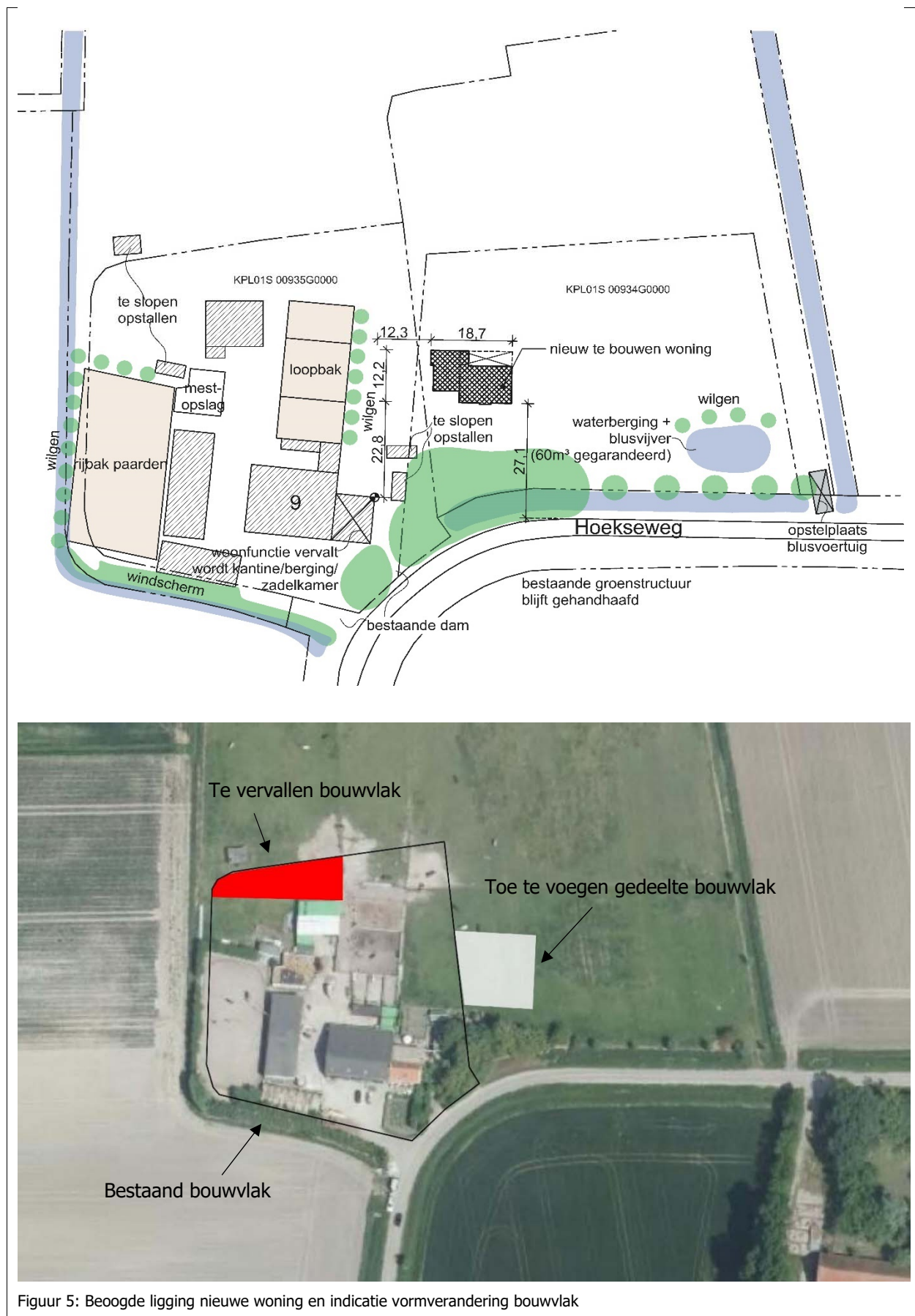
De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 4 is een foto weergegeven van de bestaande situatie.

Functioneel gebruik

Van oudsher is de locatie in gebruik als agrarisch bedrijf. Tot 1985 werd er op de percelen onder andere klein fruit geteeld. Daarna zijn de gronden in gebruik genomen als weiland voor koeien en paarden. In de loop der jaren bedrijf omgevormd tot pensionstal. De stal is begonnen met de stalling van 1 á 2 paarden en is uitgegroeid tot 10 paarden in 1998. Vanaf 2001 worden er gemiddeld 20 paarden gestald.



Figuur 4: Foto bestaande situatie



Figuur 5: Beoogde ligging nieuwe woning en indicatie vormverandering bouwvlak

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling ziet op het herbestemmen van de huidige bedrijfswoning en de bouw van een nieuwe bedrijfswoning.

De bouw van nieuwe bedrijfswoning wordt enerzijds voorgestaan vanwege het feit dat de huidige bedrijfswoning niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd en dat de bedrijfswoning te dicht op de weg is gesitueerd wat hinder oplevert. Door de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning wordt het woon- en leefklimaat verbeterd. Zowel op technisch vlak als door de situering van de nieuwe bedrijfswoning op het perceel. De nieuwe bedrijfswoning zal op 27 meter afstand van de zijkant van de weg worden opgericht. Daarbij komt dat vanwege gezondheidsredenen de voortzetting van het bedrijf door de huidige eigenaar op termijn niet meer mogelijk is. Het bedrijf kan worden voortgezet indien de opvolger bij het bedrijf kan komen wonen. De nieuwe bedrijfswoning zal daarbij zodanig worden ingericht dat inwoning van de ouders mogelijk is.

Naast de realisatie van de nieuwe woning worden de gronden gebruikt voor een paardenstalling/houderij. Ten behoeve van de paardenhouderij zijn op het perceel diverse voorzieningen aanwezig. Zo worden de grote schuur en de hangar erachter gebruikt voor stalling van de paarden. De voormalige bedrijfswoning zal gebruikt gaan worden voor kantine/berging/zadelkamer. Aan de westzijde van het perceel is een rijbak aanwezig zonder verlichting of geluidsinstallatie. Achter de opstallen is ook nog een loopbak zonder verlichting aanwezig. De overige gronden behorende bij het perceel worden gebruikt als weidegrond. Aan de noordwestzijde van het perceel zal een opstal buiten het bouwvlak komen te vallen. Deze opstal zal dan ook gesloopt gaan worden. Het ligt in de bedoeling om op termijn ook in paardrijlessen te voorzien. Zie figuur 5.

In de huidige situatie zijn er een aantal schuurtjes aanwezig verspreid over het perceel, beoogd wordt deze te verwijderen en de bestaande woning bij de schuur te betrekken, zodat het een mooier geheel wordt. In figuur 5 is weergegeven welke bebouwing gesloopt zal gaan worden.

De nieuwe bedrijfswoning zal op een andere plaats worden gebouwd dan waar de huidige bedrijfswoning staat. De woning zal meer naar achteren en meer naar het oosten op het perceel worden gesitueerd. Zie hiervoor figuur 5. Omdat er sprake is van vervangende woningbouw wordt er geen woning toegevoegd aan de woningbouwvoorraad.

Omdat de beoogde bedrijfswoning een andere positie krijgt is deze niet meer gelegen binnen het bestaande agrarische bouwvlak zoals dit is aangegeven in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening'. Voor de beoogde ontwikkeling is het dan ook noodzakelijk dat het bouwvlak van vorm zal veranderen. De verandering ziet op een vlak van circa 400 m². In figuur 5 is weergegeven op welke plaats het bouwvlak zal worden verkleind en op welke plaats het bouwvlak zal worden vergroot. Per saldo wordt het bouwvlak dus niet vergroot.

Nogmaals wordt opgemerkt wordt dat de beoogde nieuwe woning op 27 meter afstand van de zijkant van de weg wordt opgericht. Op deze wijze wordt voldaan aan de eis van de gemeente om de woning op minimaal 20 meter afstand van de verkeersbestemming op te richten. De verkeersbestemming is namelijk 7 meter breder dan de zijkant van de weg.



Voorgevel



Rechter zijgevel



Linker zijgevel



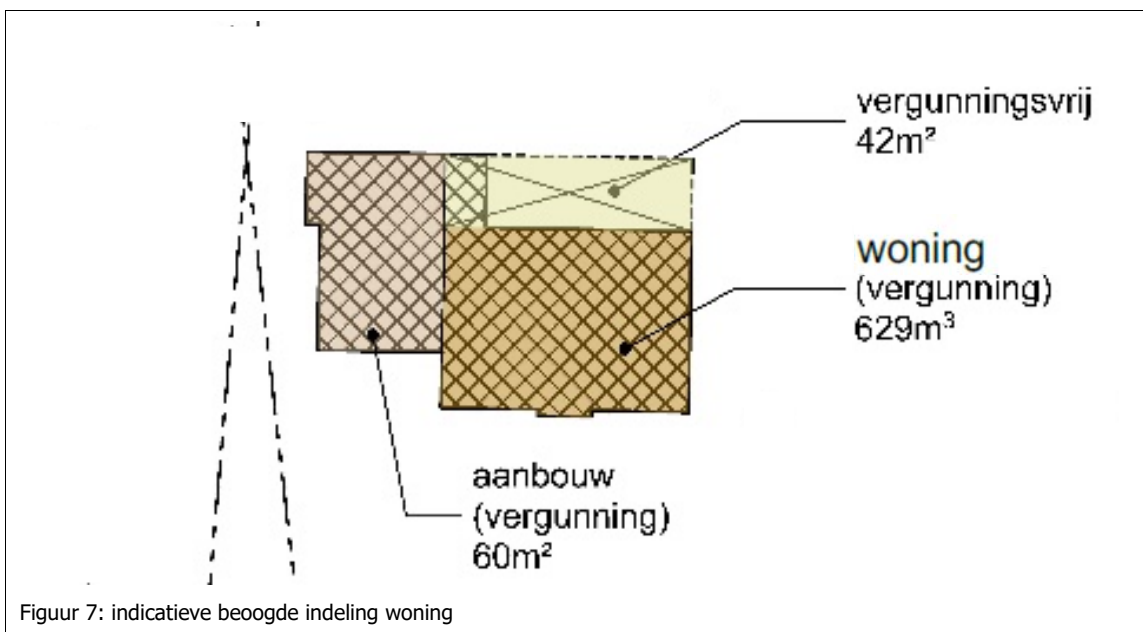
Achtergevel

Figuur 6: Indicatieve aanzichten beoogde woning

De nieuwe woning zal voldoen aan de maatvoering zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Zo zal de woning geen grotere inhoud kennen dan 750 m³. De beoogde woning zal een inhoud kennen van circa 629 m³. Daaraan vast wordt een aan/uitbouw (de aanleunwoning) gebouwd. Deze zal een oppervlakte kennen van circa 60 m². Deze aan/uitbouw zal ongeveer 2,7 meter achter de voorgevel van de hoofdwoning zijn gelegen. In figuur 7 is een indicatie van de beoogde indeling van de woning weergegeven.

De goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt circa 6 meter respectievelijk circa 8,5 meter. Deze hoogten overschrijden de hoogten zoals opgenomen in de bestemmingsplan regels niet (goothoogte 6 meter en bouwhoogte 10 meter). De goot- en bouwhoogte van de aan/uitbouw (aanleunwoning) bedraagt circa 3,3 meter respectievelijk circa 6,6 meter. Deze hoogte is inclusief de afwijkmogelijkheid van 10%, zoals genoemd in artikel 44.1 van het bestemmingsplan.

Door gebruikmaking van deze afwijkingsbevoegdheid worden de goot- en bouwhoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan niet overschreden. In figuur 6 zijn een aantal indicatieve gevelaanzichten weergegeven.



Landschappelijke inpassing

Voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied geldt dat zij aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Hiervoor wordt uitgegaan van een 10 meter brede afschermdende groengordel. Wanneer alternatieve maatregelen worden getroffen dient uit de ruimtelijke onderbouwing te blijken dat de maatregelen die worden getroffen qua investering gelijkwaardig zijn aan het realiseren van een 10 meter brede afschermdende groengordel. Maatwerk behoort hierdoor tot de mogelijkheden.

Het huidige perceel is reeds geheel landschappelijk ingepast. In figuur 5 is aangegeven hoe het perceel landschappelijk ingepast is en wordt. Langs de gehele zuidzijde van het perceel is een brede groenstrook aanwezig, bestaande uit laag struikgewas en bomen. Aan de westzijde van het perceel wordt de rijbak voor de paarden afgeschermd door een wilgenrij. Ook de noordzijde

van de paardenbak wordt door deze wilgenrij afgeschermd. Op het perceel, gelegen tussen de loopbak en de nieuwe woning is ook een wilgenrij aanwezig om de loopbak landschappelijk in te passen. Tussen de nieuw te bouwen woning en de Hoekseweg is de bestaande groenstrook op zijn breedst. Beoogd wordt alle bestaande groene inpassing op het perceel te behouden. Daarbij zal er ten behoeve van de waterberging een vijver gerealiseerd worden. Rondom deze vijver zullen in lijn met de bestaande groenstructuur wilgenbomen worden geplant.

3 JURIDISCHE ASPECTEN

3.1 Inleiding

Het onderhavige plan betreft een wijzigingsplan. Met het wijzigingsplan krijgt de beoogde ontwikkeling een juridische vertaling. De beoogde locatie valt, zoals reeds is aangegeven in hoofdstuk 1, binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening'. De gemeenteraad heeft aan de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' toegekend.

Er is in het vigerende bestemmingsplan, in artikel 3.7.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de vorm van het agrarisch bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering of voor toepassing van milieu-regels en/of andere wettelijke regels;
- b. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden voor naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven;
- c. wijziging leidt niet tot vergroting van het oppervlak van het bouwvlak.

In de onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop aan deze voorwaarden is voldaan.

De regels, deel uitmakende van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening', worden op het onderhavige wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding. Bij ieder wijzigingsplan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

3.2 Toetsingscriteria

Noodzaak

Aangetoond dient te worden dat de wijziging noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering of voor toepassing van milieuregels en/of andere wettelijke regels.

De bestaande woning voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Daarbij wordt beoogd de nieuwe woning mede te gebruiken ten behoeve inwoning van de ouders. In de huidige woning is daar geen mogelijkheid toe. De paardenhouderij betreft een functie die al lange tijd op het perceel aanwezig is. Middels het voorliggende wijzigingsplan kan dit worden gereguleerd.

Gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven

De wijziging van het bouwvlak mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden voor naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven.

In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten, waaronder ook het aspect milieu-hinder. Uit deze paragraaf blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt.

Vergroting oppervlak bouwvlak

De wijziging zal niet leiden tot vergroting van het oppervlak van het bouwvlak. Het bouwvlak zal aan de noordwestzijde met circa 400 m² worden verkleind en aan de oostzijde circa 400 m² worden vergroot. In figuur 5 is de beoogde vormverandering weergegeven.

3.3 Milieuaspecten

Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Dit betekent dat voor de nieuwbouw van de beoogde woning een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Dit bodemonderzoek zal in een later stadium (in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen) worden uitgevoerd. Voor regulering van de bestaande paardenhouderij is geen bodemonderzoek benodigd.

Archeologie

Per 1 juli 2016 is Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad van Kapelle de 'beleidsnota archeologie gemeente Kapelle' vastgesteld. De aanleiding van deze beleidsnota was de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (nu opgenomen in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet). Hiermee wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt met een archeologische verwachting dan wel categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het te verstoren oppervlak groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Er wordt voldaan aan de criteria behorende bij categorie 4 van het gemeentelijk archeologisch beleid en van het vigerende bestemmingsplan. De woning, samen met het bijgebouw, zal geen oppervlakte kennen groter dan 250 m². Daarbij wordt er ten behoeve van de regulering van een paardenhouderij geen nieuwe bebouwing opgericht. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Historische (stede)bouwkunde

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotoop. Het plangebied is gelegen in de Polder De Breede Watering Bewesten Yerseke, ook wel Westwatering genoemd. Dit is één van de oudste en grootste polders Zeeland. Van de oorspronkelijke 50 km ringdijk doet momenteel nog ruim 10 km dienst als eerste waterkering Middeleeuwse polder. Ondanks herinrichting zijn delen van de historisch-ruimtelijke structuur bewaard gebleven.

De beoogde ontwikkeling wordt zodanig in de omgeving ingepast dat de eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden door de beoogde ontwikkeling niet worden aangetast.

Water

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 beide is daarom noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Overleg waterbeheerder

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet in een waterkeringszone. Daarnaast ligt het plangebied niet nabij transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is daarom niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Er zal een kleine toename zijn van het verhard oppervlak (circa 210 m ²). Er moet derhalve een waterberging worden aangelegd. De waterberging zal plaatsvinden in de vorm van een blusvijver met voldoende inhoud. De uitvoering hiervan zal in samenspraak met het waterschap plaatsvinden.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgesondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De volksgezondheid is niet in het geding. Nabij het plangebied is een sloot aanwezig. Deze sloot is in het bezit van het waterschap. Het onderhoud wordt dan ook door het waterschap verricht.

Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor.	Voor het betreffende perceel heeft gemeente Kapelle vrijstelling van de zorgplicht. Afvoer van huishoudelijk afvalwater naar oppervlaktewater is daarom toegestaan, mits er wordt voldaan aan het Besluit lozen afvalwater huishoudens (Blah). Volgens de bijbehorende 'Regeling lozing afvalwater huishoudens' moet deze voorziening minimaal bestaan uit een septic-tank van 6 m ³ . Bovendien moet deze septic-tank voldoen aan NEN-EN 12566-1. Dit zal in de nieuwe situatie het geval zijn.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen vooral in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	In en nabij het plan is geen sprake van grondwateroverlast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een specifiek infiltratiegebied, natuurgebied. Het plangebied is wel gelegen in een gebied met een zoetwatervoorkomen.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	De waterloop aan de zuidzijde, langs de Hoekseweg 9 Schore is in beheer van het waterschap.
Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen / nabij het plangebied	De Hoekseweg is een waterschapsweg welke grenst aan het plangebied. De bestaande uitrit zal gebruikt worden. Deze weg zal niet meer belast worden door komend en gaand verkeer het betreft immers vervangende woningbouw.

Ecologie / flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier -en plantensoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het meest nabijgelegen natuurgebied, dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (Natuur netwerk Zeeland), is gelegen op meer dan 350 meter afstand vanaf het plangebied. Natuurgebieden in het kader van de Natura 2000 zijn op grotere afstand gelegen (circa 650 m). De grote afstand tot een natuurgebied, samen met het bepaalde in artikel 2.12 van de Verordening ruimte

provincie Zeeland betekent dat er geen afweging gemaakt hoeft te worden ten opzichte van het natuurgebied.

Stikstof

Bij onderhavige ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet toe of afnemen, de beoogde ontwikkeling ziet op vervangende woningbouw, dit zal dan ook de hoeveelheid uitstoot van stikstof niet doen veranderen. Gelet hierop, én de afstand van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied, kan redelijkerwijs gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de stikstofdepositie in relatie met het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve hiervan moet worden onderzocht of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is.

Doordat het terrein tot nu toe volledig in gebruik is als landbouwgrond is er geen noodzaak voor het uitvoeren van een quick scan volgens de Flora- en faunawet.

Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

Een (bedrijfs)woning betreft een gevoelige bestemming en kent derhalve geen milieuzonering. Andersom dient ook gekeken te worden naar de omliggende functies. Direct grenzend aan de beoogde bedrijfswoning is alleen het eigen agrarische bedrijf met paardenhouderij gelegen. De afstand tussen het meest nabijgelegen (andere) agrarische bedrijf aan de Hoekseweg 6 en de nieuw te bouwen bedrijfswoning bedraagt circa 70 meter. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' bedraagt de minimale afstand tussen een agrarisch bedrijf en een woning 50 meter. Aan deze afstand wordt derhalve voldaan. Opgemerkt wordt dat de te reguleren paardenhouderij wel een milieuzonering kent. De richtafstand van een paardenhouderij is echter gelijk aan de agrarische functie. Er wordt daarom ook aan deze afstand voldaan. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geluidhinder

Wegverkeerlawaaï

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch on-

derzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Het plangebied is gelegen binnen 200 meter afstand van de Hoekseweg. Dit betreft een weg met een maximumsnelheid van 60 km/uur. De beoogde ontwikkeling betreft vervangende woningbouw. De huidige woning ligt op een afstand van circa 12 meter afstand van de zijkant van de weg. In de nieuwe situatie ligt deze afstand op 27 meter afstand van de zijkant van de weg. Op basis van jurisprudentie moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau, met name binnenshuis. Door de combinatie van de lage verkeersintensiteit (polderweg, geen doorgaande route) en de situering van de nieuwbouwwoningen (minimaal 25 meter uit de weggrens) kan redelijkerwijs worden aangenomen dat van geluidhinder in casu geen sprake zal zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluidhinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Bijlagen 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling (de bouw van 1 woning, het omvormen van de voormalige woning naar opslagruimte en de regulering van een paardenhouderij) naar verhouding kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve, naar analogie, onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

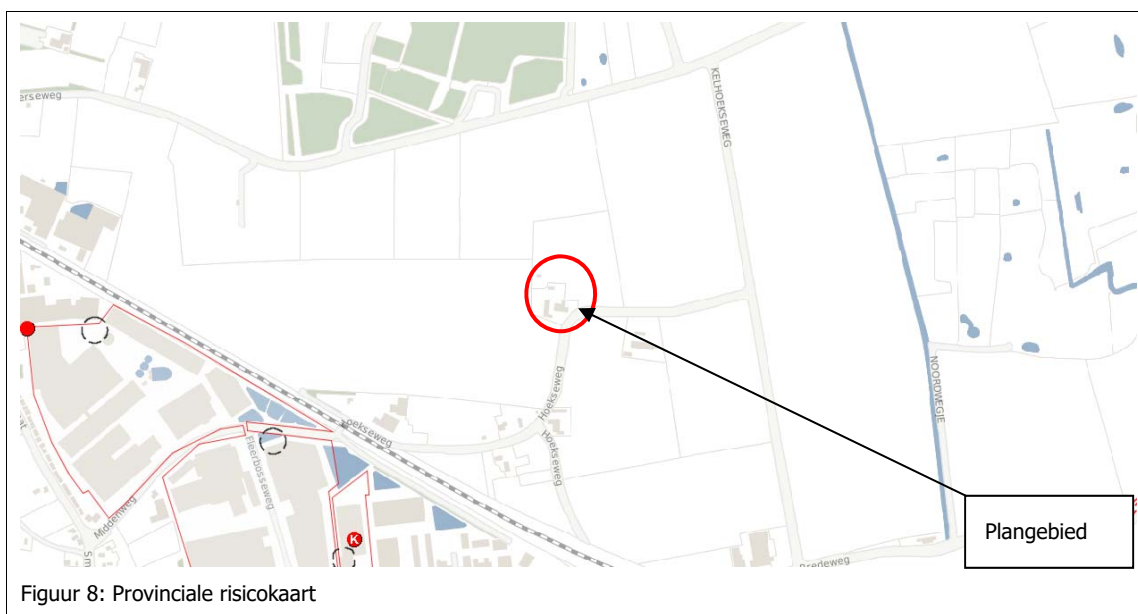
Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren.

Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.



Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. Op basis van de provinciale risicokaart (figuur 8) zijn er geen risicovolle inrichtingen nabij de projectlocatie aanwezig.

Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 geldt dat voor leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, geldt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringsstrook van 4 of 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt.

Op basis van de risicokaart zijn er binnen en buiten het plangebied geen buisleidingen aanwezig die voor het aspect externe veiligheid planologisch relevant zijn.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

Op 1 april 2015 is de Regeling basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangegeven netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

Ten zuiden van het plangebied is de N289 gelegen op circa 1 km afstand. De spoorlijn tussen Vlissingen en Bergen op Zoom is gelegen op circa 450 meter afstand. Een vaarroute voor gevaarlijke stoffen, het Kanaal door Zuid-Beveland, is gelegen op circa 1,5 km afstand (bron: Geoweb, Rijkswaterstaat). Deze afstanden zijn allemaal dermate groot dat een nadere afweging niet plaats hoeft te vinden.

De beoogde ontwikkeling betreft de verplaatsing van een woning. Er vindt derhalve geen vermeerdering van het aantal personen in het plangebied. Vooralsnog zijn hier dan ook geen belemmeringen voorzien.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Overige belemmeringen

In de vorige alinea's is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Voor dit wijzigingsplan is een dergelijk bouwplan aan de orde. Het is daarom in beginsel verplicht om een grondexploitatieplan op te stellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd middels een planschadeovereenkomst en een exploitatieovereenkomst. Van het opstellen van een grondexploitatieplan wordt daarom afgezien.

Onderzoek uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Uit een summier exploitatieoverzicht is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 3.9.a Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken (waarop het ontwerp wijzigingsplan) vanaf 23 maart 2017 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Tijdens deze periode konden belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders over het ontwerp. Tevens was het plan gedurende de genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimelijkeplannen.nl. Gedurende de genoemde periode zijn er geen zienswijzen zijn ingediend. Ook is het plan voorgelegd aan de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen.