

## Ontwikkeling Prooijenseweg 26 Middelburg

### Ruimtelijke onderbouwing 'Kaasboerderij Schellach'



#### Opsteller



**Verhage-Lemahieu**

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: [bram@verhage-lemahieu.nl](mailto:bram@verhage-lemahieu.nl)

M: 06-55226207

E: [bram@verhage-lemahieu.nl](mailto:bram@verhage-lemahieu.nl)

T: 0117-760160

Versie: 24 juni 2020

Status: Verleend

## INHOUD

|            |                                                             |           |
|------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Inleiding .....</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Aanleiding .....</b>                                     | <b>3</b>  |
| 1.2        | Huidige situatie .....                                      | 3         |
| 1.3        | Het plan .....                                              | 5         |
| <b>2.</b>  | <b>Toetsing aan planologisch beleidskader .....</b>         | <b>13</b> |
| 2.1        | Rijksbeleid .....                                           | 13        |
| 2.2        | Provinciaal beleid .....                                    | 13        |
| 2.3        | Gemeentelijk beleid .....                                   | 15        |
| <b>3.</b>  | <b>Ruimtelijke en sectorale aspecten.....</b>               | <b>22</b> |
| 3.1        | Natuur .....                                                | 22        |
| 3.2        | Cultuurhistorie.....                                        | 23        |
| 3.3        | Archeologie.....                                            | 23        |
| 3.4        | Mobiliteit en parkeren.....                                 | 23        |
| 3.5        | Technische infrastructuur .....                             | 25        |
| 3.6        | Bodem .....                                                 | 25        |
| 3.7        | Geluid .....                                                | 25        |
| 3.8        | Luchtkwaliteit.....                                         | 26        |
| 3.9        | Externe veiligheid .....                                    | 26        |
| 3.10       | Milieuhinder en gezondheid .....                            | 26        |
| <b>4.</b>  | <b>Waterparagraaf.....</b>                                  | <b>27</b> |
| 4.1        | Watertabel.....                                             | 27        |
| <b>5.</b>  | <b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</b> | <b>27</b> |
| 5.2        | Economische uitvoerbaarheid .....                           | 27        |
| 5.3        | Procedure .....                                             | 28        |

Bijlage 1: Inrichtingsplan

Bijlage 2: Quickscan Natuurwetgeving

Bijlage 3: Stikstofdepositie

Bijlage 4: Overzicht versterking Archeologie

Bijlage 5: Bodemonderzoek

Bijlage 6: Watertabel

## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

In het buitengebied van de gemeente Middelburg, aan de Prooijenseweg 26, is V.O.F. kaasboerderij Schellach gevestigd. De V.O.F. (hierna: initiatiefnemer) heeft het voornemen om een nieuw gebouw te realiseren waarin de bestaande kaasopslag en boerderijwinkel worden ondergebracht en uitgebreid. Daarnaast worden de activiteiten verbreed met een kinderopvang. De bestaande kaasopslag en de boerderijwinkel in de middelste en kleinste schuur op het perceel zullen worden benut als ontvangstruimte voor ondergeschikte horeca. Het meest noordelijke gebouw dient momenteel voor voorlichting over het bedrijf. Deze loods zal worden gesloopt.

Het bestemmingsplan Buitengebied biedt niet rechtstreeks de mogelijkheid om de grotere boerderijwinkel, kaasopslag, ondergeschikte horeca en een agrarische kinderopvang toe te staan. Daarnaast overschrijdt het gebouw de maximaal toegestane bouwhoogte, waardoor ook hiervoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De Wabo maakt het wel mogelijk de omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel het bouwen als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning van een kaasopslag, boerderijwinkel en agrarische kinderopvang in een nieuw gebouw. De huidige boerderijwinkel/opslag wordt ingericht als ondersteunende horeca 'boereneethuis'.

### **1.2 Huidige situatie**

Initiatiefnemer exploiteert een gemengd bedrijf met 87 hectare landbouwgrond, waarvan 40 hectare grasland, en 80 melkkoeien met bijbehorend jongvee. Het bedrijf beschikt over 2 locaties die tegenover elkaar liggen (zie figuur 1). Aan de noordzijde van de Golsteinseweg (Golsteinseweg 25) zijn onder andere drie stallen aanwezig voor de koeien, kaasmakerij en een bedrijfswoning.

De boerderijwinkel ligt aan de zuidzijde van de Prooijenseweg, op de hoek met de Golsteinseweg (Prooijenseweg 26). Op het perceel zijn 3 bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning aanwezig. De grote loods aan de zuidzijde (circa 1.080 m<sup>2</sup>) is in gebruik voor opslag van landbouwproducten en – machines. In de middelste gebouw bevinden zich de kaasopslag en een boerderijwinkel. Het meest noordelijke gebouw, genoemd 'Hangar' (circa 351 m<sup>2</sup>), is een voormalige opslagruimte voor aardappels en uien en is momenteel voor een klein gedeelte in gebruik als voorlichtingsruimte over het bedrijf.



Figuur 1: Luchtfoto locatie (Google Maps 2019)

Op het perceel wordt sinds 1980 kaas verkocht en opgeslagen. Uit de tekening behorende bij de Hinderwetaanvraag (gedateerd 10 november 1986) is af te leiden dat dit plaatsvond in de middelste en kleinste van de 3 schuren die nu aanwezig zijn. Dit is ook de plek waar in de huidige situatie kaasopslag en kaasverkoop plaatsvindt. Uit raadpleging van oude dossiers is gebleken dat er op 25 maart 1998 een bouwvergunning is verleend voor het verbouwen en het wijzigen van de indeling van de hiervoor vermelde schuur waarbij onder andere de boter-/kaasopslagruimte is vergroot van circa 90 m<sup>2</sup> naar circa 135 m<sup>2</sup>. En er is een aparte pekelruimte van circa 40 m<sup>2</sup> aangegeven.

Na de verbouwing in 1998 wordt er niet alleen kaas verkocht, maar worden ook andere boerderij- en streekproducten van eigen bodem en van andere boerenbedrijven verkocht. Het grootste aanbod (circa 80%) komt van eigen bodem. Aan de gasten wordt tevens een glaasje zuivel, kopje koffie/thee met broodje kaas aangeboden.

Inmiddels zijn de winkel en de opslagcapaciteit voor de huidige kaasproductie te klein geworden. Daarom wordt voor een deel van de kaasopslag een loods gehuurd in Vlissingen. Hierdoor moet wekelijks tussen de winkel en de kaasopslag heen en weer worden gereden. Dit is geen ideale situatie. Ook zijn de eisen van klanten en keuringsinstanties veranderd. Uitbreiding van het gebouw is dan ook noodzakelijk.

De ontsluiting van de Kaasboerderij vindt plaats vanaf Golsteinseweg en vanaf de Prooijenseweg; twee wegen die in beheer en onderhoud zijn van het Waterschap Scheldestromen. De toegang vanaf de Golsteinseweg wordt gebruikt voor bezoekers, voor bedrijfstransporten die samenhangen met de

kaasboerderij en de boerderijwinkel en voor landbouwvoertuigen die gerelateerd zijn aan het gemengd bedrijf. De bedrijfstransporten en de landbouwvoertuigen rijden langs de oostzijde van het perceel naar de achterzijde van de gebouwen. De ruimte tussen de te slopen loods en de toegang vanaf de Golsteinseweg is verhard met betonplaten. Deze ruimte wordt gebruikt als verkeers- en parkeerruimte en door kinderen van bezoekers die hier skelteren en de voorzijde is ingericht als speelweide (gras en zandbak).

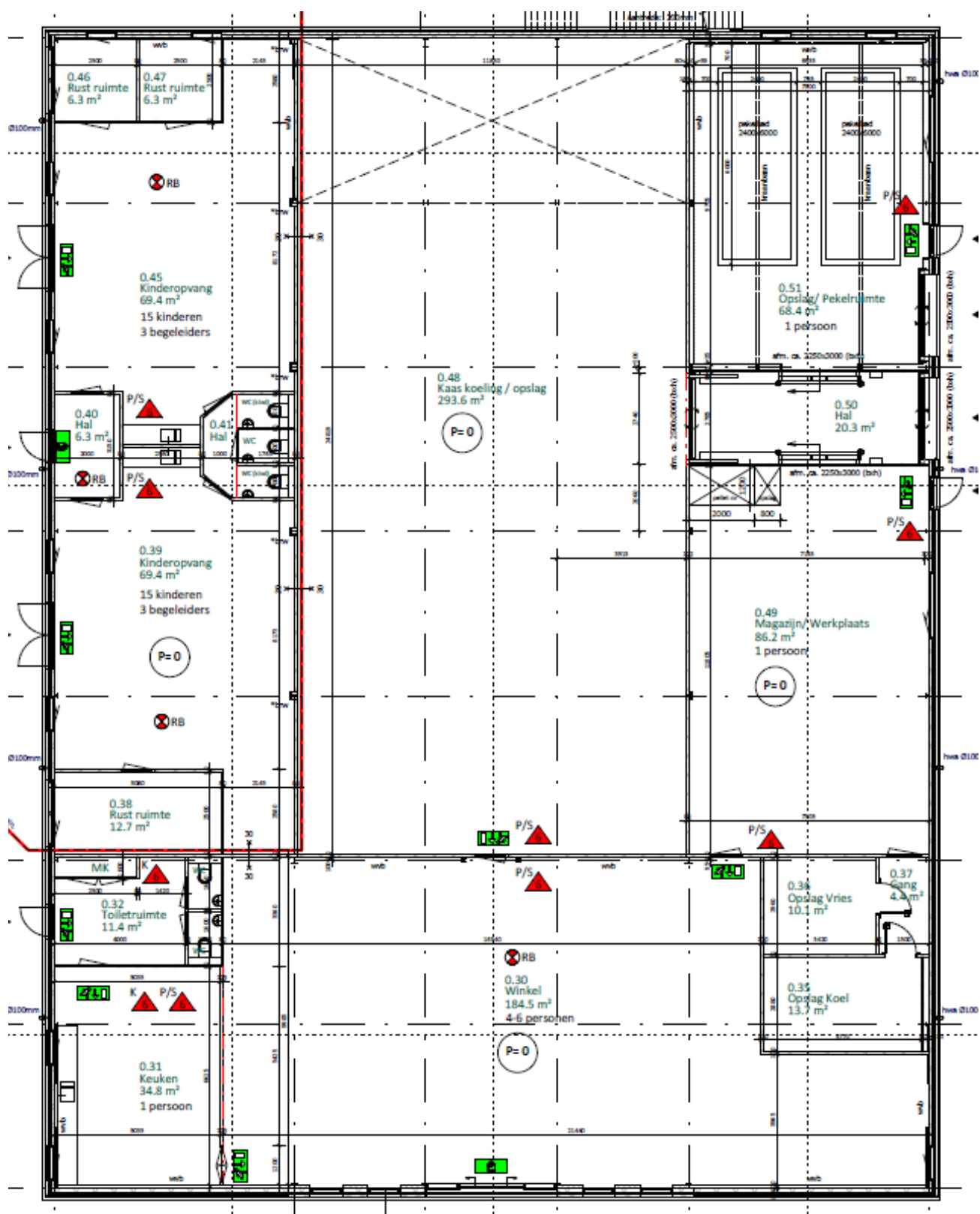
### **1.3 Het plan**

#### **Bouwplan en beoogde functies**

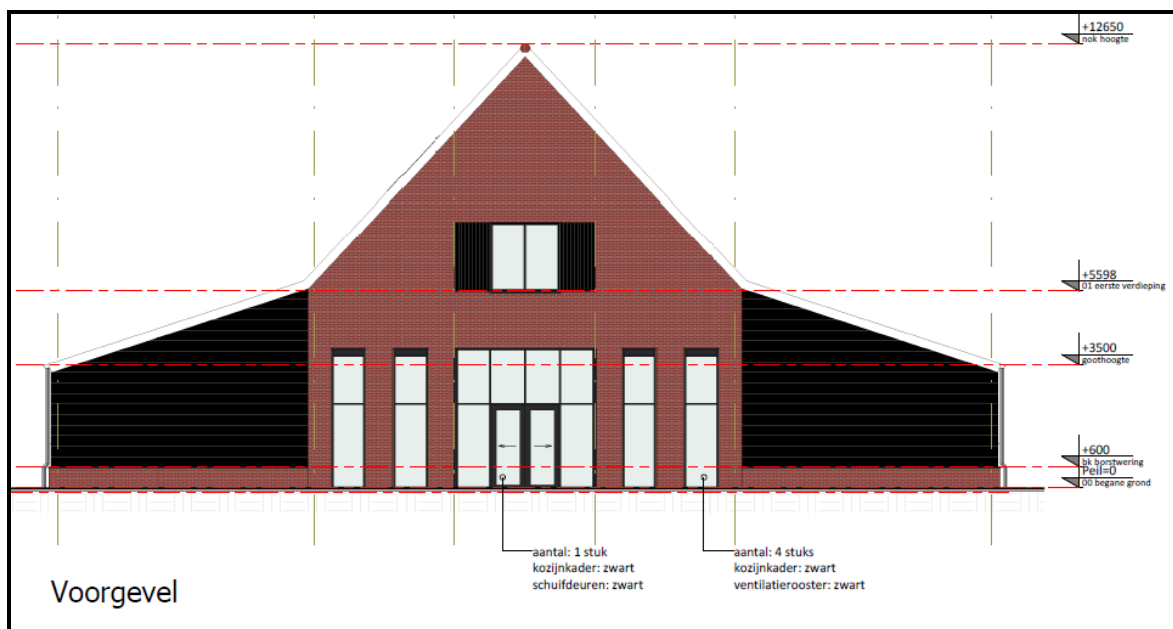
Het initiatief is erop gericht om na sanering van de 'Hangar', aangeduid in figuur 1, een nieuw gebouw (circa 960 m<sup>2</sup>) te realiseren met daarin een boerderijwinkel met toilet en keuken voor personeel (circa 230 m<sup>2</sup>), ruimtes die gerelateerd zijn aan de kaasboerderij (kaaskoeling en -opslag pekelruimte magazijn en werkplaats) en een kinderopvang (circa 175 m<sup>2</sup>). In figuur 2 is een plattegrond opgenomen van het nieuwe gebouw.

De kinderopvang zal ruimte bieden aan maximaal 30 kinderen van 0 tot 4 jaar en 6 begeleiders verdeeld over twee ruimtes en daarbij benodigde slaapruidtes en toiletruimtes. Ook al zijn er slaapruidten, de kinderopvang is een dagactiviteit en dus enkel geopend tussen 7.00 en 19.00 uur.

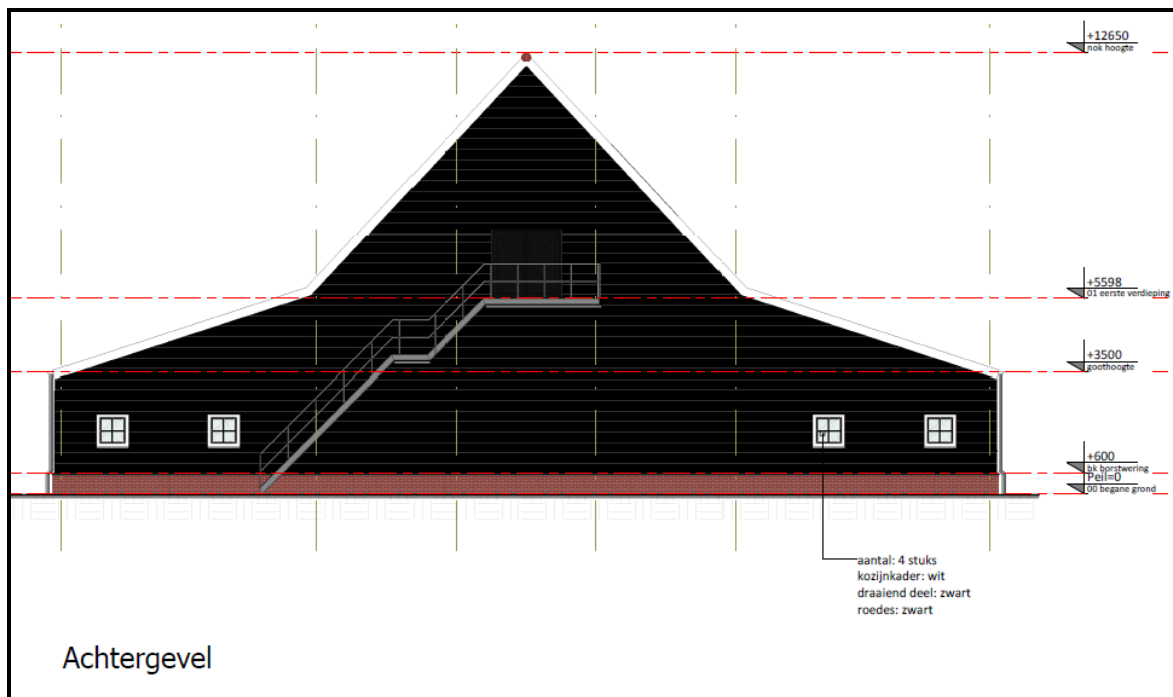
De middelste en kleinste schuur zal worden aangewend als ontvangstruidte voor groepen voor excursies met bijbehorende ondergeschikte horeca ter ondersteuning van de winkel en de kinderopvang.



Figuur 2: Indeling nieuwe gebouw.



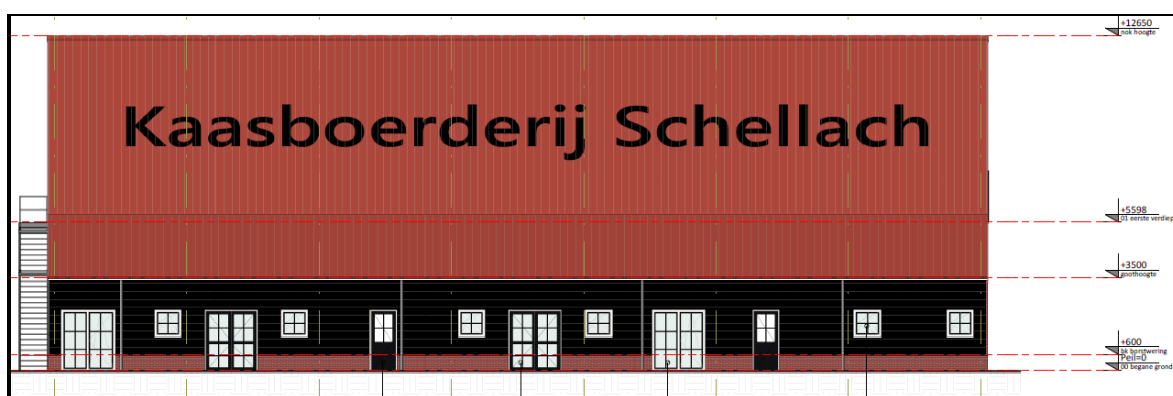
Figuur 3: Gevelaanzicht voorzijde



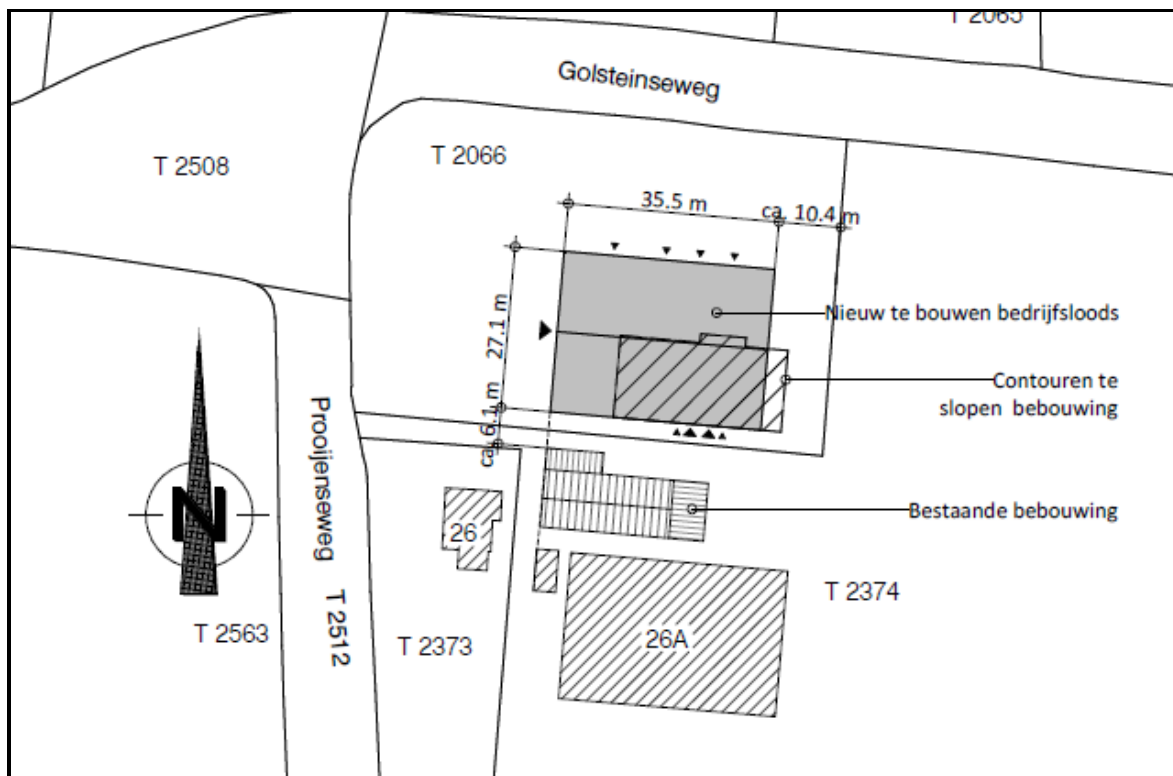
Figuur 4: Gevelaanzicht achterzijde



Figuur 5: Rechter zijgevel



Figuur 6: Linker zijgevel



Figuur 7: Situatietekening plangebied

Voor een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar de omgevingsvergunning bouw.

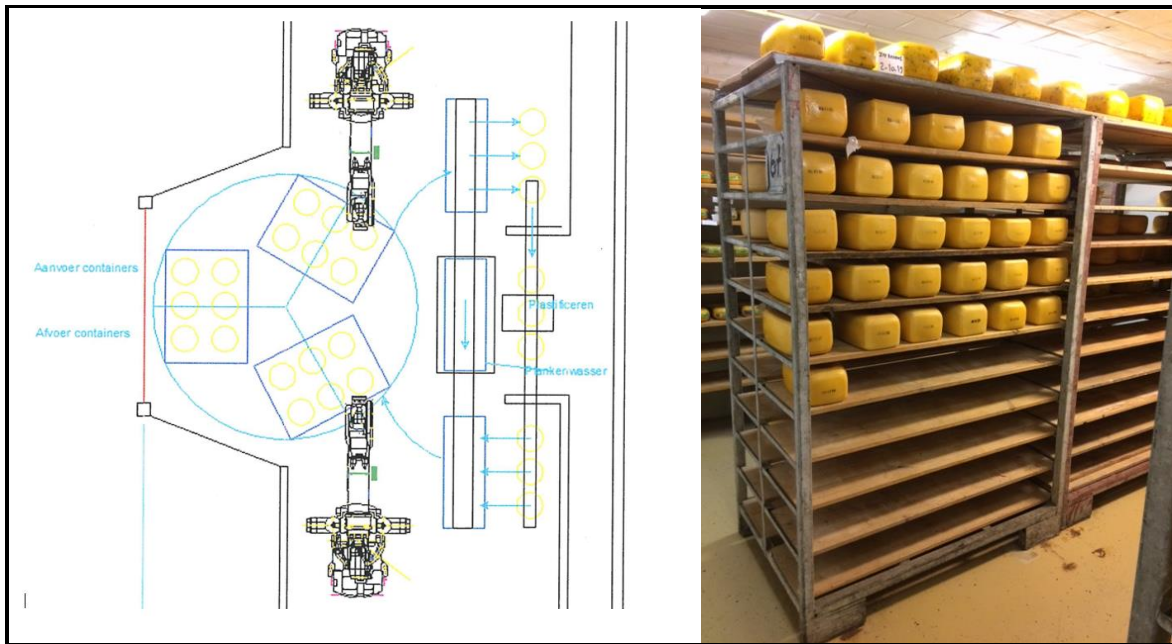
### Waarom een hoger gebouw?

De vormgeving van het gebouw is vooral tot stand gekomen door de verdergaande automatisering in het kaasproces. Om de arbeidsdruk van medewerkers te verlichten (verplicht vanuit Arbo-wetgeving) zal er een automatisering van het poetsen en keren van de kazen worden ingevoerd. Daarbij wordt een robotarm geïnstalleerd die de kazen in de kooien keert en poetst. Deze kooien zijn standaardkooien, met vastgestelde maten, die in heel Nederland worden gebruikt in de kaasindustrie. Om voldoende kaas te kunnen opslaan zullen er 2 kooien op elkaar worden geplaatst. Daarvoor is binnenin de aangegeven hoogte nodig om veilig te werken.

Voor een verregaande automatisering is de ontwikkeling mede gericht op het inzetten van robots met specifieke hulpstukken om de houten planken met de kazen te verplaatsen. Tevens worden sensoren en cameratechnieken ingezet om de kwaliteit en logging van de handelingen te borgen.

De kaasbehandelingslijn zal bestaan uit een ronddraaiend plateau waarop de containers met de kaasplanken worden aan- en afgevoerd. Vervolgens worden de planken één voor één in een lineaire verwerkingslijn geplaatst, waarna de kazen gekeerd worden en op een parallelle lijn worden geplaatst. De kazen gaan vervolgens naar de volgende stap waar zij geplastificeerd dan wel gepoetst worden. De planken worden ondertussen gewassen. Na deze handelingen worden de kazen teruggeplaatst op de gewassen planken en de planken worden weer in de container geplaatst. Hierna gaan de containers terug naar de kaasopslag om verder te rijpen.

De containers en planken worden voorzien van unieke codes, waarmee de handelingen die de kazen ondergaan worden gelogd. En zo kunnen worden gestapeld.



Figuur 8: Afbeelding productielijn en kaaskooien

Wanneer deze kooien niet op elkaar maar naast elkaar zouden worden geplaatst dan zou het gebouw de dubbele omvang moeten krijgen. Om een indruk te geven van de capaciteit, voor een overjarige kaas is opslagruimte van ruim 2 jaar nodig. Het alternatief om voldoende kaasopslag te genereren zou resulteren in een groot industrieel gebouw.

Een industrieel gebouw sluit echter niet aan bij de bestaande bebouwing en bij het ambachtelijke product dat daarin wordt verkocht. Bovendien resulteert een extra investering in het de bebouwing tot een extra ruimtelijke kwaliteitswinst. Daarom is er voor gekozen om het nieuwe gebouw in dezelfde stijl te ontwerpen als de bestaande schuur, in figuur 9 aangeduid als bestaande bebouwing. De dakconstructie van deze schuur heeft zeer kenmerkende dakhellingshoeken. De vormgeving van de bestaande schuur is uniek en het voortzetten van deze bouwkundige vorm in het nieuwe gebouw is daarmee kenmerkend en specifiek voor deze locatie als geheel. Ondanks dat deze oplossing financieel minder aantrekkelijk is, wil initiatiefnemer graag de ruimtelijke uitstraling van het bedrijf verbeteren.

Gevolg van deze bouwkundige vorm is dat daarmee de nokhoogte 12,65 meter bedraagt wat resulteert in een overschrijding van 2,65 meter van de maximale toegestane bouwhoogte binnen het bestemmingsplan Buitengebied. Voor deze bouwhoogte dient ook te worden afgeweken van het bestemmingsplan buitengebied.



*Figuur 9: Afbeelding huidige gebouw kaaswinkel met kenmerkende constructie*

### **Inrichting van het perceel en landschappelijke inpassing**

Initiatiefnemer heeft een inrichtingsplan voor het gehele perceel opgesteld (zie figuur 10 en bijlage 1). Gezien de verschillende activiteiten op het terrein worden verschillende maatregelen getroffen, zoals de aparte oprit voor landbouwvoertuigen, afgeschermd parkeerplaatsen en het overzichtelijk maken van het plangebied.

In verband met de nieuwe ontsluiting van het perceel op de Golsteinseweg en de oversteek naar de stallen naar de overzijde van de Golsteinseweg wordt de bestaande beplanting verwijderd. Het waterschap hanteert namelijk de eis dat bij een nieuwe dam met in- en uitrit in verband met verkeersveiligheid aan beide kanten 15 meter vrij zicht moet worden gerealiseerd. Initiatiefnemer zal de beplanting in de bocht Prooijenseweg Golsteinseweg vervangen. Hierover is reeds overleg gevoerd met het Waterschap.

Voor de boombeplanting die wordt teruggeplant worden streekeigen soorten toegepast die geen overlast geven op de weg (zoals vallende kastanjes en noten). Aan de kant van de Prooijenseweg wordt daarnaast een onderbeplanting van streekeigen struiksoorten teruggeplant tot aan de leilindes. Het gaat dan om soorten als Hazelaar, Gelderse roos, Hondсроos, Egelantier, Sleedoorn, Meidoorn en Kornoelje.

In het inrichtingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de inrichting van het intensief gebruikte deel aan de zijkant van de schuur en het extensief gebruikte deel in de hoek. De inrichting van het perceel wordt bepaald door specifieke soorten bomen, hoge heesters, lage heesters, grassen, vaste

planten, knollen en bollen en het gebruik van doorgroeistenen, waardoor dit gebied een groen karakter zal krijgen.

Als extra kwaliteitsimpuls wordt circa 0,4 hectare boomgaard aangeplant waar zowel de kinderen van de kinderopvang als bezoekers fruit kunnen plukken. Het aanleggen van een boomgaard is een extra kenmerkend beeldaspect bij agrarische bedrijven en biedt de mogelijkheid burgers meer het buitengebied te laten beleven. Tevens wordt de locatie extra verfraaid door Zeeuwse hekwerken en aparte zithoekjes voor bezoekers. Om het gehele bedrijf te voorzien van een landschappelijke inpassing wordt ook de zuidkant van het bedrijf landschappelijk ingepast met Italiaanse populieren en een onderbeplanting van meidoorn.



Figuur 10: Inrichtingsplan

## **2. Toetsing aan planologisch beleidskader**

### **2.1 Rijksbeleid**

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling en de ligging van het plangebied zijn niet van invloed op een van deze onderwerpen benoemd in het Barro.

### **2.2 Provinciaal beleid**

#### **Omgevingsplan Zeeland 2018**

In dit Omgevingsplan, inwerkingtreding 7 november 2018, en in de daaropvolgende 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> herziening zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

De provincie Zeeland zet in op grondgebonden landbouw, biologische landbouw en aquacultuur. Voor deze vormen van landbouw worden ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Voor de niet-grondgebonden landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw; ref) zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het streven is naar behoud van omgevingskwaliteit, behoud van biodiversiteit, beperken milieubelasting, minder uitstoot van broeikasgassen en levering van grondstoffen voor de biobased industrie.

De provincie zet in op kleinschalige initiatieven in het buitengebied. Nieuwe Economische Dragers worden onder voorwaarden gestimuleerd. Tevens geeft de provincie de gemeente beleidsvrijheid om binnen de daarvoor gestelde kaders nieuwe kleinschalige ontwikkelingen toe te staan. De door initiatiefnemer voorgestelde NED voldoet aan deze kleinschalige activiteit.

#### **Provinciale Omgevingsverordening 2018**

De provincie streeft naar voldoende ruimte voor zowel nieuwe als uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor de beoordeling van het aspect verkeer wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

Verstening van het landelijk gebied dient te worden tegengegaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing of het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het plan om een bestaande schuur te slopen en een nieuwe schuur te bouwen waarin ook een agrarische kinderopvang wordt ondergebracht, sluit aan op deze voorwaarde.

De mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe economische drager is voorbehouden aan bebouwing op bestaande bouwvlakken en bebouwing bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied. Het volume van de bestaande bebouwing is daarbij maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit.

Een agrarisch kinderopvang merkt de gemeente Middelburg aan als een NED. De ontwikkelingen vinden plaats binnen een bestaand agrarisch bouwvlak. Een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing ten behoeve van een nieuwe economische drager behoort tot de mogelijkheden. Onder een beperkte uitbreiding wordt verstaan een uitbreiding van ten hoogste 20% met een maximum van

250 m<sup>2</sup>. Gemeenten kunnen van deze norm afwijken indien aannemelijk wordt gemaakt dat de afwijking per saldo niet leidt tot een toename van de bebouwing.

De gewenste ontwikkeling gaat in dit specifieke geval uit van een toename van bebouwing. Om een verdere versterking van het landelijk gebied tegen te gaan, is nieuwvestiging van een nieuwe economische drager voorbehouden aan gebieden waar dit leidt tot een versterking van het landschap en de bijbehorende ruimtelijke kwaliteit.

De Handleiding verevening stelt als voorwaarde dat uitbreiden met meer dan 20% van de bestaande bebouwing alleen tot de mogelijkheden behoort wanneer dit per saldo niet leidt tot een toename van de bebouwing. Dit betekent dat ter plaatse of elders bebouwing dient te worden gesaneerd of dat hieraan een bijdrage wordt geleverd. Wanneer wordt gekozen voor een saneringsbijdrage is de hoogte hiervan afhankelijk van het totale aantal vierkante meter dat wordt uitgebreid. Als uitgangspunt hiervoor geldt een bedrag van € 32,- per m<sup>2</sup>. De vereveningsdrempel voor kleinschalige initiatieven is daarbij van toepassing. Hierdoor is voor initiatieven tot een maximum van 250 m<sup>2</sup> géén saneringsbijdrage noodzakelijk.

In het huidige geval is er sprake van een toename van bebouwing van  $960 - 351 = 609$  m<sup>2</sup>  
Een bedrag van €32,- per m<sup>2</sup> resulteert in een vereveningsbijdrage van  $609 \times 32 = €19.488$

Aanvullend aan bovenstaande stelt de handleiding dat maatwerk mogelijk is. Op basis van de volgende zaken

- De aard en omvang van het project en de benodigde investeringen
- De mate waarin het project past bij de functie van de omgeving
- De mate van aantasting van de omgevingskwaliteiten
- Het te verwachten opbrengend vermogen van het initiatief
- De concurrentiepositie van het initiatief

Het initiatief zet met name in op de aspecten project in functie van de omgeving en de extra kwaliteitsimpuls in ruimtelijke kwaliteit. Om de ruimtelijke kwaliteitswinst van de locatie in relatie tot zijn omgeving nog sterker te accentueren is gekozen voor een niet traditioneel bouwplan. Het gekozen bouwplan resulteert in een aanzienlijke meerprijs dan in het geval gekozen zou zijn voor standaard bouw waarbij ook dezelfde functies toegepast hadden kunnen worden.

Ten opzichte van een normale bouw van een dergelijk schuur/loods met dezelfde functionaliteit zijn bij de huidige bouwopzet wordt onder andere voor de volgende onderdelen een extra investering gedaan:

- Dakopbouw/-afwerking
- Gevelopbouw/-afwerking
- Metselwerk t.o.v. prefab betonplint

Bovenstaande onderdelen omvatten een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit welke de investering van €19.488 met minimaal een factor van 5 zal overschrijden. De berekening van deze extra kosten is aan de gemeente overlegd en is overeenkomstig de omgevingsvergunning bouw.

Zowel de extra investering in het uiterlijk van het nieuwe gebouw (en daaruit voortvloeiende extra m<sup>2</sup>), de extra investeringen in beplanting langs de Golsteinseweg en Prooijenseweg en de aanleg van een boomgaard/pluktuin aan de oostzijde van de bedrijfsgebouwen leiden tot een verbeterde

landschappelijke inpassing van de bebouwing op de kreekrug en daarmee versterking van het landschap.

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt deze verordening gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de kaarten behorend bij de verordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in een gebied dat is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaarten.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Nota Ruimtelijke kwaliteit 2016**

Wie in Middelburg wil bouwen of verbouwen krijgt te maken met de nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016. In de nota Ruimtelijke Kwaliteit is bepaald dat voor een bouwplan anders dan een enkele woning of in omvang vergelijkbaar bouwwerk een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld. Een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld voordat de bouwplannen worden uitgewerkt. Het legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast voor een nieuwe ontwikkeling en gaat vaak ook in op de randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte. De nieuwe ontwikkelingen voor een gebied waarvoor een beeldkwaliteitsplan geldt, worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan, en niet meer aan de nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het doel van de richtlijnen bij nieuwbouw is dat het bouwplan als geheel een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de bestaande (openbare stedelijke of landschappelijke) ruimte in het bijzonder. Het plangebied ligt in het gebied dat in de nota Ruimtelijke Kwaliteit is aangeduid als Buitengebied.

Doelstelling voor dit gebied is enerzijds het behoud van deze landschappelijke kwaliteiten en historische kenmerken en anderzijds de mogelijkheid te bieden om te bouwen volgens de hedendaagse maatstaven. De beoordelingscriteria zijn:

- Het bebouwingsbeeld wordt in stand gehouden, zo mogelijk verbeterd. *Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het nieuwe gebouw sluit perfect aan bij de reeds bestaande bebouwing en zorgt voor een uniforme uitstraling. De bebouwing blijft geclusterd op het bouwvlak zoals passend bij boerderijen in het buitengebied.*
- Bij verbouw is de vormgeving, gevelindeling en -geleding, maatvoering, materiaalgebruik, detaillering en karakter van het hoofdgebouw uitgangspunt. *De materiaalkeuze is afgestemd op de locatie en voldoet aan het concept van een traditionele boerenschuur.*
- Aan-, uit-en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing en sluiten qua architectuur aan op de bestaande bouwmassa en materialisatie. *Aan deze voorwaarde wordt voldaan, het nieuwe gebouw is qua hoofdvorm in overeenstemming met de huidige bebouwing. Deze consistente lijn wordt doorgetrokken en zorgt voor een uniform beeld binnen het agrarisch bouwvlak.*
- Grote lengtes van gebouwen worden door materiaal-en kleurgebruik opgedeeld. *Voldoet, grote vlakken worden opgedeeld door ramen en kozijnen. Deuren en ramen zijn goedgekeurd voor wat betreft materiaal en kleur.*
- Delen van de gevels van agrarische bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit één, of een combinatie van de volgende materialen: geprofileerd stalen plaat (golfplaat of damwandprofiel), baksteen en/of houten delen. *Voldoet, de borstwering is opgebouwd uit metselwerk en de gevels v.z.v. houten potdeksels.*
- Kleuren passend in de omgeving. *De kleuren zijn afgestemd op omgeving en traditioneel toe te passen materialen, n.a.v. de beoordeling van het WARK op 12 september zijn de raam- en deurkozijnen hier nog verder op afgestemd en akkoord bevonden.*

### **2.3.2 Kwaliteitsatlas**

In 1998 is door de gemeenteraad van Middelburg de Kwaliteitsatlas 2030 vastgesteld. Deze Kwaliteitsatlas schetst een integraal toekomstbeeld van Middelburg tot 2030, met daarbij

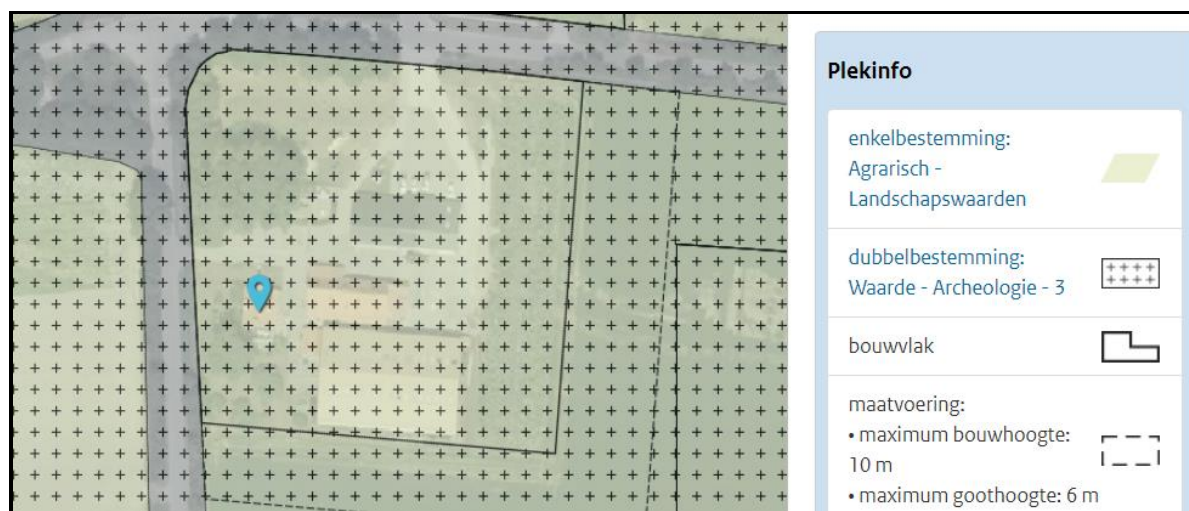
speerpunten per sector (demografie, wonen, werken, verkeer en vervoer, voorzieningen, toerisme, natuur en landschap, financiën), die nodig zijn om dit beeld te bereiken. Daarin richt de gemeente zich vooral op het bieden van kwaliteit, waardoor mensen graag in de gemeente Middelburg willen (blijven) wonen. De volgende speerpunten zijn voor de beoordeling van de beoogde ontwikkelingen op het perceel van belang:

- Speerpunt werken: Nieuwe economische dragers in het buitengebied worden gestimuleerd.
- Speerpunten natuur en landschap: Middelburg wordt rondom begrensd door het Nationaal Landschap Walcheren (NLW). De kwaliteit in het NLW is gediend bij een goed beleid voor het buitengebied, waarbij zowel aandacht wordt besteed aan de bestaande landschappelijke kwaliteiten, als aan de economische mogelijkheden van het gebied. Het beleid voor het buitengebied is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied. Bij de actualisatie van dat bestemmingsplan wordt het beleid in detail uitgewerkt. Onderstaande punten zullen hierin te vinden zijn, wellicht met nuanceringen:
  - efficiënt agrarisch gebruik van het buitengebied. Voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor grondgebonden agrarische bedrijven die daarnaast de mogelijkheid hebben hun inkomen aan te vullen door middel van Nieuwe Economische Draggers.
  - Behoud van landschappelijke kwaliteiten door zonering van het buitengebied die duidelijk maakt in welke gebieden belangrijke, te behouden en beschermen waarden bestaan. Belangrijke waarden zijn: duisternis, stilte, openheid;
  - Toeristisch nevengebruik van het buitengebied. Een mooi buitengebied heeft een toeristische aantrekkingskracht, maar het biedt ook mogelijkheden als uitloopgebied voor de inwoners van de gemeente;
  - Aanwijzen van gebieden voor natuurontwikkeling: dit draagt bij aan de diversiteit van milieus in het landschap.

De gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de kwaliteitsatlas.

### 2.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied

Het gemengd bedrijf en de kaasboerderij zijn planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de Raad d.d. 28-09-2009) en hebben daarin de bestemming 'Agrarisch - Landschapswaarden' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Een uitsnede van de verbeelding wordt weergegeven in figuur 9.



Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Volgens artikel 5 lid 5.1 van de regels van het bestemmingsplan zijn de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Landschapswaarden' bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;

- b. het behoud, herstel en ontwikkeling van met het grondgebonden agrarisch gebruik samenhangende landschapswaarden in de vorm van kenmerkende openheid, beplantingspatroon en bebouwingspatroon;
- c. *(niet relevant voor beoogde ontwikkeling/aanvraag);*
- d. *(niet relevant voor beoogde ontwikkeling/aanvraag);*
- e. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fietswandel- en ruiterspaden en daarbij behorende voorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Uit het voorgaande blijkt dat er geen specifieke regeling is opgenomen voor de huidige kaasboerderij en boerderijwinkel. Hierna wordt getoetst of deze functies op een andere wijze in het bestemmingsplan zijn geregeld.

Toetsing aan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' vindt plaats in paragraaf 3.3.

### **Toetsing bestaande verkoop boerderij- en streekproducten**

In de specifieke gebruiksregels (lid 5.5 onder I) is bepaald dat detailhandel, anders dan het verkopen van boerderij- en streekproducten met een oppervlak van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, niet is toegestaan. Aangezien er nu maximaal 90 m<sup>2</sup> in gebruik mag zijn, is er sprake van een maximale overschrijding van het oppervlakte aan detailhandel van 40 m<sup>2</sup>. De gemeente van oordeel dat de extra oppervlakte valt onder artikel 42.2 van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan om de volgende redenen:

- In de gebruiksbepalingen van het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied Middelburg uit 1997 (artikel 34, lid 3 onder c) werd onder strijdig gebruik niet verstaan: *"het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt onderdeel uitmaakt van de totale bedrijfsvoering, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan, met dien verstande dat hieronder niet wordt begrepen een al dan niet zelfstandige supermarkt ter plaatse van de bestemming Bedrijven met de subbestemming benzinestation"*.
- In de Hinderwetaanvraag uit 1986 was de oppervlakte al aangegeven en bij de beoordeling / verlening van de bouwvergunning in 1998 stond deze oppervlakte niet ter discussie c.q. is deze oppervlakte bevestigd.

### **Toetsing bestaande opslag kaas**

De opslag van kaas in de omvang en vorm waarin dit plaatsvindt op het perceel aan de zuidzijde van de Golsteinseweg, is geen functie die rechtstreeks is toegestaan. De ruimten die hiervoor momenteel worden gebruikt, staan op de tekening bij de bouwvergunning in 1998. Deze oppervlakten (circa 135 m<sup>2</sup>) vallen daarmee eveneens onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan uit 2009.

### **Toetsing aanwezige horecafunctie**

Het buitenterras aan de voorzijde van de te slopen loods en het binnenterras in de middelste loods zijn evenmin rechtstreeks toegestaan. Deze functies zijn niet op de tekening bij de bouwvergunning aangegeven en vallen dus niet onder het overgangsrecht. In lid 5.6.6. van de regels van de agrarische bestemming is een ontheffingsmogelijkheid<sup>1</sup> opgenomen voor het vestigen van een Nieuwe Economische Drager (NED), bijvoorbeeld in de vorm van een eethuis, ijssalon en theeschenkerij of daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen horecafunctie mits het bedrijf is gekoppeld aan dagrecreatieve routestructuur. Een dergelijke ontheffing kan alleen worden verleend voor een NED in een bestaand gebouw op een bouwvlak.

<sup>1</sup> Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden ontheffingen van het bestemmingsplan verleend door middel van een omgevingsvergunning.

Er is nooit vrijstelling verleend voor de aanwezige horecafunctie. Dat betekent dat hiervoor of een omgevingsvergunning moet worden verleend. *Omdat er sprake is van een buitenterras kan dat niet met de hiervoor genoemde binnenplanse ontheffing, maar zal dit moeten gebeuren met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).* Omdat ook voor het bouwplan een buitenplanse afwijking (van de bouwregels) nodig is, is het logisch om dit in dezelfde procedure mee te nemen. Op de noodzaak van die afwijking wordt hierna ingegaan.

Hierna wordt getoetst of het bouwplan en de beoogde functies en /of ontwikkelingen passen in het bestemmingsplan.

### **Toetsing bouwplan: hoogte**

Binnen de aanduiding bouwvlak geldt een maximum goothoogte van 6 en een maximum bouwhoogte van 10 meter. In artikel 37 lid 37.1 is een mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om onder voorwaarden te kunnen afwijken van maten met ten hoogste 10%. Met deze binnenplanse afwijkmogelijkheid kan een gebouw met een bouwhoogte van 11 meter worden toegestaan. Het nieuwe gebouw krijgt een nokhoogte 12,65 meter.

*Voor deze bouwhoogte dient dan ook te worden afgeweken van het bestemmingsplan buitengebied. Hiervoor is gekozen voor een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking.*

### **Toetsing bouwplan: nieuwe winkelruimte**

In lid 5.3.9. van de regels van de agrarische bestemming is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het vervangend nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 1 (*van de regels, red.*) genoemde omvang;
- b. ontheffing wordt verleend indien ten minste eenzelfde oppervlak bestaande bedrijfsgebouwen behorende tot het agrarisch bedrijf wordt gesloopt;
- c. ontheffing wordt verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 5.6.6;
- d. bij toepassing van deze regels volgen burgemeester en wethouders de procedure zoals omschreven in artikel 39 lid 1.

Ad a. In het bouwplan wordt uitgegaan van een winkelruimte met een gebruiksoppervlakte van 184,5 m<sup>2</sup>. De oppervlakte mag conform bijlage 1 maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Naast eigen producten worden ook andere agrarische producten van andere boerenbedrijven verkocht. De verhouding eigen producten ten opzichte van producten van derden bedraagt 80% eigen product en 20 % van derden.

Ad b. Het nieuwe gebouw is groter dan het te slopen gebouw.

*Dat betekent dat voor de nieuwe winkelruimte met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking moet worden afgeweken van het bestemmingsplan buitengebied. Als voorwaarde bij de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat de huidige winkelruimte wordt opgeheven.*

### **Toetsing kinderopvang**

De in lid 5.6.6. van de regels opgenomen ontheffingsmogelijkheid voor het vestigen van een NED kan ook worden gebruikt voor het vestigen van een crèche/peuterspeelzaal. De kinderopvang is naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde onder a sub 2. Er is nog een groot aantal andere voorwaarden verbonden aan deze ontheffingsbevoegdheid. Aan die voorwaarden wordt hierna getoetst.

- b. oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 1 genoemde omvang

Voor crèche/peuterspeelzaal is een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> toegestaan. De oppervlakte voor de kinderopvang bedraagt circa 175 m<sup>2</sup> en. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- c. *tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 5.3.8, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op een bouwvlak*

De verwijzing naar lid 5.3.8. is onjuist. Uit de bedoeling en systematiek van het plan kan worden afgeleid dat dit lid 5.3.9. moet zijn. De kinderopvang wordt in een nieuw gebouw gerealiseerd. Dat betekent dat aan de voorwaarden uit artikel 5.3.9 dient te worden getoetst:

- a. *de oppervlakte van de NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 1 genoemde omvang;*

Onder b is reeds geconcludeerd dat aan deze voorwaarde wordt voldaan

- b. *ontheffing wordt verleend indien ten minste eenzelfde oppervlak bestaande bedrijfsgebouwen behorende tot het agrarisch bedrijf wordt gesloopt;*

Het bestaande gebouw (de 'Hangar') dat wordt gesloopt bedraagt 365 m<sup>2</sup>. De nieuwe schuur is met circa 960 m<sup>2</sup> aanzienlijk groter. Aan de voorwaarde voor een ontheffing wordt aldus niet voldaan.

- c. *ontheffing wordt verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 5.6.6;*

Aan de voorwaarden van artikel 5.6.6 is getoetst en wordt voldaan.

- d. *bij toepassing van deze regels volgen burgemeester en wethouders de procedure zoals omschreven in artikel 39 lid 1.*

Deze bepaling is niet relevant omdat geen gebruik wordt gemaakt van de in lid 5.6.6. opgenomen ontheffingsmogelijkheid. In plaats daarvan wordt een uitgebreide Wabo-procedure doorlopen.

- d. *de NED, of alle NED's tezamen op een bestemmingsvlak, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:*

1. *de arbeidsbehoefte*

Op het perceel Prooijenseweg 26 zijn in de toekomstige situatie de volgende NED's aanwezig:

- een buitenterras en ondersteunende horeca;
- verkoop van kaas-, zuivel- en streekproducten;
- een kinderopvang.

Bij elkaar bedraagt de oppervlakte aan NED maximaal 641 m<sup>2</sup>. De arbeidsbehoefte die hiermee samenhangt, bedraagt 10 formatieplaatsen/personen. Van deze 10 formatieplaatsen zijn er reeds 4 aanwezig in de winkel en kaasopslag. De uitbreiding van de winkel/kaasopslag zal leiden tot efficiënter inzetten van personeel en toepassen van automatisering (kaasopslag), waardoor het niet noodzakelijk is extra arbeidskrachten in dienst te nemen. Realisatie van de kinderopvang zal leiden tot een toename van 6 formatieplaatsen. Een dergelijk totaal aantal personen is aan te merken als een kleinschalige bedrijfsomvang. Bij een bedrijfsomvang van minder dan 10 werknemers is in het kader van MKB-bedrijven sprake van een micro bedrijf.

2. *de ruimtelijke uitstraling*

De hiervoor genoemde NED's hebben bij elkaar een oppervlakte van maximaal 641 m<sup>2</sup>. Een deel hiervan is momenteel al aanwezig:

- kaasopslag en verkoop van kaas, zuivel en streekproducten: maximaal 175 m<sup>2</sup>;
- het buitenterras: maximaal 100 m<sup>2</sup>;

De huidige activiteiten zijn in omvang die ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. Dat is ook in de toekomstige situatie het geval. De NED's zijn en worden ondergebracht in gebouwen die een agrarische ruimtelijke uitstraling hebben. Voor de verplaatsing en vergroting van de winkel en voor de nieuwvestiging van de kinderopvang wordt een verouderde schuur gesloopt en in plaats hiervan wordt een kenmerkend gebouw voor de locatie teruggebouwd. Het nieuwe gebouw is passend bij het agrarisch bouwvlak en de

bijbehorende ruimtelijke uitstraling. Het nieuwe gebouw zal, in combinatie met de inrichting van het terrein, de locatie voorzien van een kwaliteitsimpuls die bijdraagt aan de ruimtelijke uitstraling en kwaliteit van het buitengebied.

3. *de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobiliteit;*

De kinderopvang en de uitbreiding van de kaasopslag/winkel leidt niet tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor de kinderopvang komen bezoekers enkel overdag en dan vooral in de ochtend en einde van de middag, niet in de weekenden en in vakantieperiodes ook aanzienlijk minder. Deze verkeersbewegingen leveren dan ook geen overbelasting van het wegennet op. De ondersteunende horeca is ten behoeve van de reeds aanwezige gasten. Van extra verkeersaantrekkende werking is geen sprake. Nadere onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 3.4.

4. *de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:*

- a. de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie B1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;*
- b. de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie B2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;*

Een kinderopvang valt niet in de bedrijfscategorieën B1 of B2. De milieutechnische impact is geringer dan beide categorieën. De gewenste NED voldoet aan deze voorwaarde.

- e. *de verkeersveiligheid en de verkeersplanologische functie van de weg mogen niet negatief worden beïnvloed;*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. In verband met de nieuwe ontsluiting van het perceel op de Golsteinseweg en de oversteek naar de stallen naar de overzijde van de Golsteinsweg wordt hoge beplanting weggehaald. Het waterschap hanteert de eis dat bij een nieuwe dam met in- en uitrit in verband met verkeersveiligheid aan beide kanten 15 meter vrij zicht moet worden gerealiseerd. Verder is van belang dat op de locatie voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Het zal dan ook niet voorkomen dat er auto's op de openbare weg moeten parkeren. De wegen rondom de locatie zijn voldoende ingericht om de verkeersbewegingen voor de kinderopvang op te kunnen vangen. Nadere onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 3.4.

- f. *opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;*

Van opslag van goederen buiten de gebouwen is geen sprake. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- g. *nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamadoeleinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;*

Er is geen sprake van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamadoeleinden worden niet toegepast. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- h. *ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;*

De percelen rondom de locatie zijn in eigendom van initiatiefnemer. Daarmee zullen er geen gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van derden worden aangetast.

- i. *ontheffing wordt verleend indien is aangetoond dat is voorzien in een adequate landschappelijke inpassing, alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van een landschapsdeskundige;*

Naar aanleiding van de aanvraag heeft meerdere keren overleg plaatsgevonden om uiteindelijk te komen tot een definitief plaatje met betrekking de landschappelijke inpassing. Het plan is aangepast en akkoord bevonden. Het plan is bijgevoegd als bijlage 1.

- j. *onthefing wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf, alvorens de onthefing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van een deskundige;*

In het inrichtingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de inrichting van het intensief gebruikte deel aan de zijkant van de schuur en het extensief gebruikte deel in de hoek. De inrichting van het perceel wordt bepaald door specifieke soorten bomen, hoge heesters, lage heesters, grassen, vaste planten, knollen en bollen. Voor de boombeplanting die wordt teruggeplant worden streekeigen soorten toegepast die geen overlast geven op de weg (zoals vallende kastanjes en noten). Aan de kant van de Prooijenseweg wordt daarnaast een onderbeplanting van streekeigen struiksoorten teruggeplant tot aan de leilindes. Het gaat dan om soorten als Hazelaar, Gelderse roos, Hondсроos, Egelantier, Sleedoorn, Meidoorn en Kornoelje. Aan de oostzijde van het terrein wordt een pluktuin (boomgaard) van circa 0,3 hectare aangeplant en worden hekwerken en zithoeken gerealiseerd. Hiermee wordt extra geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Verwezen wordt naar bijlage 1. Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden.

- k. *onthefing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;*

Er zal een overeenkomst worden afgesloten.

- l. *bij toepassing van deze regels volgen burgemeester en wethouders de procedure zoals omschreven in artikel 39 lid 1.*

Deze bepaling is niet relevant omdat geen gebruik wordt gemaakt van de in lid 5.6.6. opgenomen ontheffingsmogelijkheid. In plaats daarvan een uitgebreide Wabo-procedure doorlopen.

### **Oppervlakteverhardingen en kappen van beplanting**

In artikel 5 lid 5.4 van het bestemmingsplan is een verbod opgenomen om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders onder andere de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het vellen of rooien van struiken of bomen;
- c. het beplanten van gronden met struiken of bomen.

Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien de in lid 5.1 genoemde landschapswaarden van de gronden, zijnde de kenmerkende openheid, beplantingspatroon en bebouwingspatroon, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming.

In het inrichtingsplan (zie paragraaf 1.3) wordt voorzien in de aanleg van verhardingen en het kappen van bomen. Uit het voorgaande blijkt dat de aanleg van verhardingen vergunningplichtig is.

Voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen, dient er schriftelijk advies te worden ingewonnen van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige. Hiervoor (onder Toetsing agrarisch kinderopvang is al aangegeven dat in juli 2019 advies is ingewonnen over het concept van het inrichtings/ en beplantingsplan. Het plan is naar aanleiding daarvan aangepast. Het college is van mening dat voor het aangepaste plan een omgevingsvergunning op grond van artikel 5 lid 5.4 kan worden verleend.

### 3. Ruimtelijke en sectorale aspecten

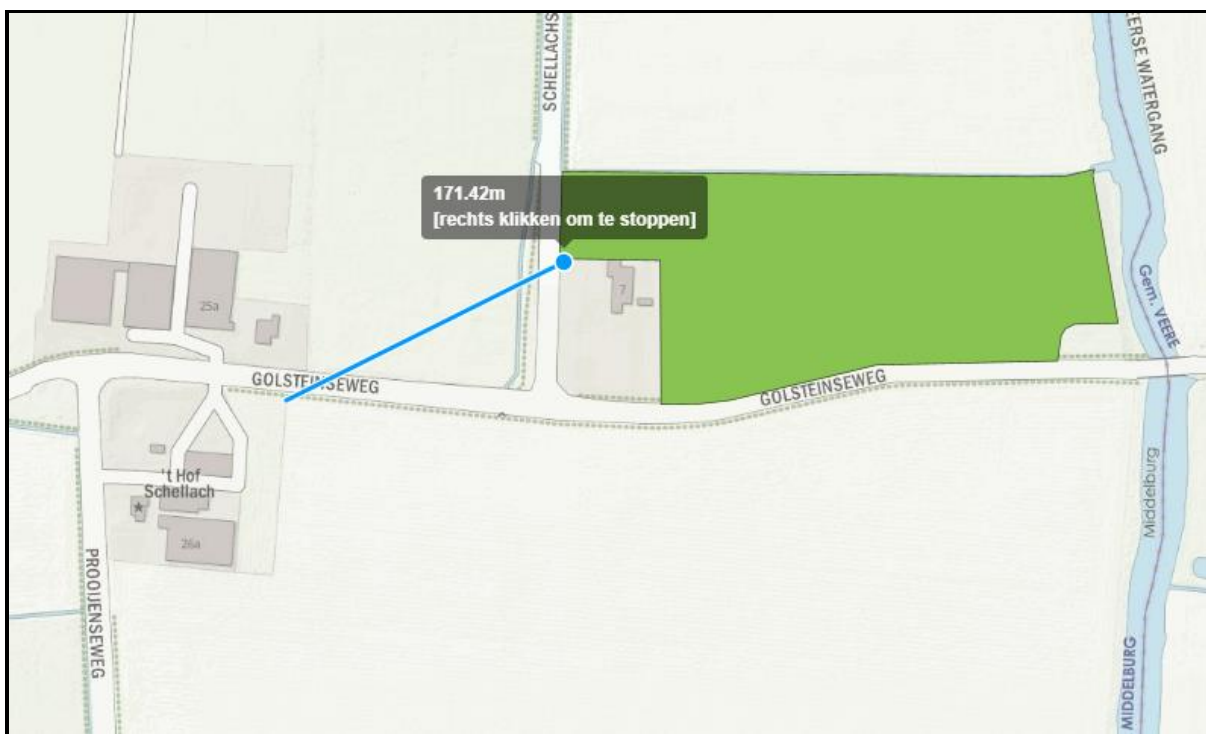
#### 3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving in de vorm van de Wet natuurbescherming.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Veerse Meer op een afstand van circa 3,9 kilometer. Op wat grotere afstand, circa 5,5 tot 10 kilometer ligt het Natura2000-gebied Manteling van Walcheren.

In de directe omgeving liggen wel kruiden- en faunarijke graslanden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde nabijgelegen gebied is Schellach dat ligt op een afstand van ten minste circa 170 meter van het bouwvlak Prooijenseweg 26, zie figuur 10. Deze afstand is ruim voldoende en de waarden en kenmerken van dit gebied worden niet aangetast.

Bij de inrichting van het plangebied dient er zorg te worden gedragen voor een correcte inpassing rekening houdende met de reeds aanwezige waarden in het plangebied zelf. Voor realisatie van het initiatief wordt een bestaande loods gesloopt, beplanting verwijderd en verharding aangelegd. Adviesbureau Wieland heeft een Quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd waarin de gevolgen van de gewenste ontwikkeling in kaart zijn gebracht voor de aanwezige flora en fauna. Tevens is een Aeriusberekening voor de stikstofdepositie uitgevoerd waarin de stikstofuitstoot op omliggende Natura2000 gebieden zijn berekend. De uitkomsten van de Quickscan en de stikstofdepositieberekening zijn bijgevoegd als bijlage 2 en 3. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor aanwezige flora en fauna binnen het plangebied en dat er geen stikstofuitstoot plaatsvindt (nihil) op de aanwezige Natura2000 gebieden.



Figuur 12: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland (Geoweb, 2019)

### **3.2 Cultuurhistorie**

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De gewenste bebouwing zijnde loodsen en bedrijfsgebouwen op en agrarisch bouwvlak past in dit gebied. Het plangebied zelf is niet aangeduid als Rijksmonument of Cultuurhistorisch Monument. In, om in de directe omgeving van, het projectgebied zijn geen historische bouwwerken, monumentale panden of structuren met een cultuurhistorische of beeldbepalende waarde te benoemen.

De bouw vindt plaats op het huidige bouwvlak. Voordat het gebouw gerealiseerd wordt dient ook een bestaande schuur te worden gesloopt. De ruimtelijke impact is daarmee gering. Het nieuwe bouwwerk sluit aan bij de bestaande bebouwing en de locatie wordt nog sterker dan voorheen landschappelijk ingepast in zijn omgeving. De te realiseren landschappelijke inpassing voor een juiste inpassing van de bebouwing in het landschap en zal daarmee een meerwaarde zijn ten opzichte van de huidige situatie. De landschappelijke inpassing draagt, door middel van de soortenkeuze, bij aan herkenbaarheid van de streek.

### **3.3 Archeologie**

Het plangebied is in het bestemmingsplan Buitengebied aangeduid met de bestemming Archeologie 3. De vrijstellingsgrond voor het verstoren van de bodem dieper dan 40 centimeter bedraagt 500 m<sup>2</sup>. In relatie tot het bouwplan zullen de graafwerkzaamheden minder dan 500 m<sup>2</sup> bedragen. In bijlage 4 is een overzicht bijgevoegd van de te verstoren bodem dieper dan 40 centimeter met betrekking tot de bouwwerkzaamheden, deze bedraagt 257 m<sup>2</sup>. Tevens worden er een aantal bomen gerooid. Deze bomen staan verspreid op een strook van 75 meter langs de Golsteinseweg en de Prooijenseweg. Een gedeelte van de strook circa 50 meter zal over een breedte van circa 1 meter worden verstoord. De verstoring bedraagt daarmee circa 307 m<sup>2</sup>. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Indien tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden onverhoopt archeologische waarden worden aangetroffen dan zal opdrachtgever hiervan melding maken conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. De gemeente Middelburg zal hiervan op de hoogte worden gebracht als bevoegd gezag zijnde.

### **3.4 Mobiliteit en parkeren**

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Prooijenseweg en Golsteinseweg richting Middelburg en de N57. Als gevolg van de uitbreiding van de winkel en de toevoeging van de kinderopvang zal het aantal verkeersbewegingen en de behoefte aan parkeervoorzieningen toenemen. Daar staat tegenover dat er ook sprake zal zijn van een afname van het aantal transportbewegingen omdat de opslag van kaas geheel op eigen terrein wordt ondergebracht (dus geen opslag meer in Vlissingen).

#### **Parkeren**

De gemeente Middelburg beschikt niet over eigen parkeernormen. Wel wordt in bijlage 4 van het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) een en ander uiteen gezet over parkeren. Ten aanzien van nieuwbouw wordt ingezet op parkeren op eigen terrein. In de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen) zijn kencijfers opgenomen voor het aantal parkeerplaatsen die benodigd zijn voor een kinderopvang.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied en valt daarmee onder de categorie minimaal 1,4 en maximaal 1,6 pp per 100 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte van de kinderopvang bedraagt 139 m<sup>2</sup>, waardoor er  $139/100 \times 1,6 = 2,22$  (3 parkeerplaatsen) noodzakelijk zijn.

Voor de overige functies is het aan de hand van de CROW systematiek niet mogelijk om parkeerplaatsen te berekenen. Gezien de functies kinderopvang, winkel, opslag, personeel, excursies en horeca (natuurlijke groei) is circa 35 parkeerplaatsen noodzakelijk. Binnen het plangebied zijn 42 parkeerplaatsen aanwezig. Dat zijn 25 parkeerplaatsen die zijn aangeduid op tekening voor landschappelijke inpassing en 17 parkeerplaatsen die zijn gelegen in de noordwestelijke hoek van het perceel. Dit terrein is aangelegd met doorgroeistenen en wordt gebruikt als overloopterrein, zodat parkeren op de openbare weg niet noodzakelijk is. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het aantal benodigde parkeerplaatsen, zie figuur 10.

#### Verkeersgeneratie

Een kinderopvang heeft op basis van de CROW-systematiek een verkeersgeneratie tussen de 34,9 en 39,9 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m<sup>2</sup>. Voor 148 m<sup>2</sup> resulteert dit in gemiddeld 55,4 verkeersbewegingen per etmaal. De kinderopvang heeft zijn drukste momenten voordat de winkel open gaat, tussen 7.00 uur en 8.30 uur in de ochtend en tussen 17.00 uur en 18.00 uur.

De winkel heeft een oppervlak van 240 m<sup>2</sup>. In de CROW staan geen normen voor verkoop van eigen product op een locatie buiten de winkelcentra/buitengebied. Enkel grootschalige detailhandel en detailhandel binnen centrumvoorzieningen zijn hierin opgenomen. De gasten voor de boerderijwinkel kunnen de winkel bezoeken van 8.00 tot 18.00 uur. Op dit moment zijn er circa 10 bezoekers per uur, wat samen met de verkeersbewegingen van het personeel op circa 96 verkeersbewegingen per etmaal. De uitbreiding van de winkel zal leiden tot circa 15 bezoekers per uur wat een toename betekent van 50 verkeersbewegingen per etmaal.

De ondergeschikte horeca zal benut worden door bezoekers van de winkel en de kinderopvang. De extra opslagruimte van de kazen heeft een positief effect op het aantal verkeersbewegingen. De extra kazen blijven nu binnen het plangebied en dienen niet naar opslag elders te worden vervoerd en weer te worden opgehaald.

Op het terrein van de kaasboerderij wordt het langzaam verkeer (voetgangers, fietsers, kinderen) gescheiden van het zware landbouwverkeer. Beide verkeersstromen hebben een eigen oprit. Dit resulteert in een goede verkeersafwikkeling. De inritten zijn weergegeven in het inrichtingsplan.

Bezoekers komen vanuit verschillende richtingen en op verschillende tijdstippen waardoor er geen verkeersoverlast op een bepaald punt zal ontstaan. Een deel van de bezoekers van de kaasboerderij en van de kinderopvang komt met de fiets, een deel met de auto vanaf de N57 en een deel vanuit de achterliggende dorpen. Het betreft geen zwaar transport en er is binnen het plangebied voldoende mogelijkheid om te draaien en te keren waardoor op de Prooijenseweg geen gevaarlijke situaties ontstaan. De verkeersbewegingen zijn inasbaar en leveren geen onevenredige beperkingen op van de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling ter plaatse.

#### Conclusie

De verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen is passend in het lokale verkeersbeeld en zal de huidige structuur niet onnodig belasten. Door middel van een andere aanplant en overzicht op het kruispunt wordt de verkeersveiligheid verbeterd.

### **3.5 Technische infrastructuur**

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals en nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

### **3.6 Bodem**

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf binnen het plangebied volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een winkel/opslagruimte en kinderopvang. In het gebouw zijn dan ook permanent personen aanwezig. Voor de nieuwbouwlocatie zijn in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem (Bis) geen gegevens bekend waarop een redelijk vermoeden tot aanwezigheid van een ernstige verontreiniging zou worden gebaseerd of welke belemmerend kan zijn voor gebruik als winkel en kinderopvang. Voor de locatie van het nieuwe gebouw is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. In het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de op de onderzoekslocatie geconstateerde verhoogde gehalten bestrijdingsmiddelen en minerale olie in de grond en enkele metalen in het grondwater geen aanleiding geven tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek zijn bijgevoegd als bijlage 5.

#### Niet-gesprongen explosieven

In Zeeland is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. Op grond van de gemeentelijke explosievenkaart zijn er geen gegevens voorhanden over het voorkomen van niet-gesprongen explosieven in het projectgebied.

Initiatiefnemer zal de sloop laten uitvoeren door een deskundig bedrijf. Mochten er explosieven gevonden worden, dan geldt het protocol "Toevalstreffer CE uit WO II".

### **3.7 Geluid**

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximumsnelheid van 30 km/uur. De locatie bevindt zich in een zone waar een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt.

Een kinderopvang is in het Besluit geluidhinder aangewezen als een geluidsgevoelig object waardoor een nadere motivering met betrekking tot geluid noodzakelijk is. De geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit zijn van toepassing. Bij de bepaling van de geluidbelasting wordt de waarde voor de avond- en nachtperiode buiten beschouwing gelaten, voor zover deze gebouwen in de betrokken periode niet als zodanig worden gebruikt.

De kinderopvang is geprojecteerd op meer dan 20 meter afstand van de weg. Daarmee wordt op de gevel van de kinderopvang voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Bij een verkeersintensiteit van circa 1.000 mtv/etmaal ligt de relevante 48 dB-contour op een afstand die niet groter is dan 20 meter. Op basis van artikel 3.2 Bouwbesluit 2012 geldt een minimale geluidwering van 20 dB voor een uitwendige scheidingsconstructie bij een kinderopvang. Een

dergelijke geluidwering is met een standaardgevel eenvoudig te realiseren aan de voorwaarden van het maximaal toegestane dB wordt voldaan.

### **3.8 Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

### **3.9 Externe veiligheid**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen en kinderdagopvang) en risico veroorzakende bedrijven en/of transportassen.

Uit de (professionele) Risicokaart voor Nederland blijkt dat de locatie niet ligt binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI). Er is geen sprake van relevante risicobronnen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid staat de bouw van de winkel/opslag en kinderopvang niet in de weg.

### **3.10 Milieuhinder en gezondheid**

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting en gezondheidseffecten voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. In eerste instantie kan door het in acht nemen van voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals agrarische bedrijfsactiviteiten) en gevoelige functies (zoals woningen en een kinderdagopvang) hinder en gevaar worden voorkomen en kunnen bedrijven binnen aanvaardbare voorwaarden worden gevestigd.

Om een goede belangenafweging te kunnen maken, kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie zijn richtafstanden voor milieuzonering opgenomen. Voor het houden en fokken van rundvee geldt in het geval van kaasboerderij Schellach een afstand van ten minste 100 meter. Aan deze afstand wordt niet voldaan. De kinderopvang wordt namelijk gerealiseerd op een afstand van circa 30-50 meter van respectievelijk het agrarisch bouwvlak en de stallen van de initiatiefnemer aan de noordzijde van de Golsteinseweg.

Veiligheid rondom de kinderopvang is op basis van de Wet kinderopvang geregeld. De GGD Zeeland heeft aandachtspunten meegegeven waaraan de initiatiefnemers en de kinderopvang zullen moeten

voldoen. Er wordt onder andere aandacht gevraagd voor de combinatie met vee (besmettelijke dierziekten, fijnstof) en de veiligheid op het erf. De kinderopvang op deze locatie zal voldoen aan de gestelde normen.

Behalve maatregelen die verband houden met de melkveehouderij, is het gebruik van bestrijdingsmiddelen een aandachtspunt. Omdat binnen de agrarische bestemming zowel akkerbouw als fruitteelt mogelijk is, moet een verantwoorde afstand worden aangehouden zowel op basis van bespuitingen toxische stoffen met de hoogste drift in de akkerbouw en in de fruitteelt. Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een risicozone voor bebouwing aangehouden van 50 m vanaf de gewasgrens. De afstand tussen de kinderopvang en het dichtstbijzijnde landbouwperceel bedraagt circa 30 meter. Tussen de kinderopvang en dit perceel wordt een fruitboomgaard aangeplant met drie rijen bomen. Deze boomgaard is een natuurlijke buffer en zal mogelijke driften tegenhouden.

## **4. Waterparagraaf**

### **4.1 Watertabel**

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Om alle watergerelateerde aspecten in kaart te brengen is een watertoets opgesteld welke is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen. De watertabel is bijgevoegd als bijlage 6.

## **5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **5.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### **5.2 Economische uitvoerbaarheid**

#### *Toetsingskader*

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

### *Conclusie*

De bouw van de winkel, kaasopslag, horeca en kinderopvang zal worden vastgelegd in een overeenkomst waarin de ontwikkeling (landschappelijke inpassing) en mogelijke planschade wordt opgenomen.

### **5.3 Procedure**

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. De opmerkingen van de vooroverlegpartners zijn verwerkt in het ontwerpbesluit. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) heeft het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter visie gelegd, er zijn geen zienswijzen ingediend. Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze opnieuw zes weken ter visie gelegd.