

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

GEMEENTE REIMERSWAAL

bestemmingsplan
'De Uitkijk Kruiningen'



Vastgesteld door de raad van de gemeente Reimerswaal
bij besluit van 3 maart 2015

, voorzitter

, griffier



Middelburg Kleverskerkweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente
titel
imronummer
projectnummer
status

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

Reimerswaal
bestemmingsplan 'De Uitkijk Kruiningen'
NL.IMRO.0703.03KnBPDeUitkijk-va01
RW4014
vastgesteld

27 augustus 2014
18 november 2014
3 maart 2015



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
	1.1 Aanleiding	5
	1.2 Vigerend bestemmingplan	5
	1.3 Leeswijzer	5
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
	2.1 Huidige situatie	7
	2.2 Plangebied	7
	2.3 Beoogde situatie	9
3	BELEIDSKADERS	11
	3.1 Rijksbeleid	11
	3.2 Provinciaal beleid	11
	3.3 Regionaal beleid	13
	3.4 Gemeentelijk beleid	14
	3.5 Toetsing	17
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	19
	4.1 Bodem	19
	4.2 Archeologie en Cultuurhistorie	20
	4.3 Water	23
	4.4 Ecologie / flora en fauna	26
	4.5 Milieuhinder	27
	4.6 Geluidhinder	27
	4.7 Luchtkwaliteit	28
	4.8 Externe veiligheid	28
	4.9 Overige belemmeringen	32
5	JURIDISCHE ASPECTEN	33
	5.1 Algemene opzet	33
	5.2 Verbeelding	33
	5.3 Regels	34
	5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	34
	5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	34
	5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels	36
	5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	37
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN HANDHAVING	41
	7.1 Maatschappelijke toetsing	41
	7.2 Handhaving	42

BIJLAGEN:

1. Bodemonderzoek;
2. Archeologisch onderzoek;
3. Akoestisch onderzoek.
4. Wateradvies
5. Verslag informatiebijeenkomst 17 september 2014
6. Hogere waarden wegverkeerslawaaï



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de hoek Burgemeester Elenbaasstraat-Rijksweg te Kruiningen was tot enige jaren geleden het restaurant 'De Zeeuwsche Paerel' gevestigd. Nadat het restaurant haar activiteiten had gestaakt, is de bebouwing op deze locatie gesloopt en ligt tot op heden het terrein braak. R&B Wonen is momenteel actief met de planontwikkeling van een nieuw appartementencomplex op de voormelde locatie te Kruiningen. De ontwikkeling omvat het realiseren van maximaal 12 (senioren) appartementen, verdeeld over maximaal 3 bouwlagen. Deze woningen dienen ter vervanging van het complex aan de Brouwerijstraat.

Voor de ligging wordt verwezen naar figuur 1 en 2. In figuur 4 is de luchtfoto van de projectlocatie en directe omgeving weergegeven.

1.2 Vigerend bestemmingplan

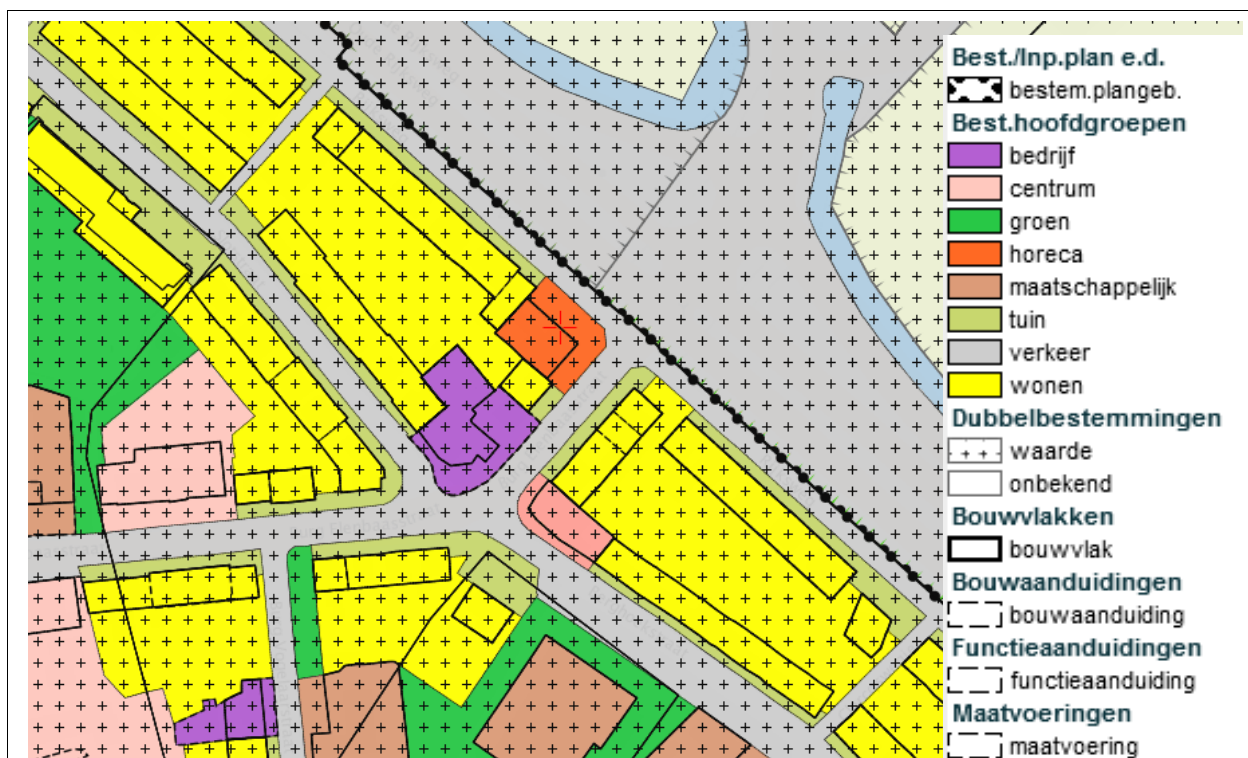
De beoogde locatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kruiningen' van de gemeente Reimerswaal (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23 april 2013). De betreffende gronden kennen de bestemming 'Horeca' en 'Wonen'. Zowel qua functie als bouw-mogelijkheden is het realiseren van een appartementencomplex niet passend binnen de voormelde bestemmingen. In het bestemmingsplan 'Kruiningen' is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een dergelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk maakt.

Om de beoogde bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. In het onderhavige geval, heeft de gemeente Reimerswaal aangegeven dat de ontwikkeling wordt opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan).

Het voorliggende bestemmingsplan 'De Uitkijk Kruiningen' vormt de planologisch - juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'De Uitkijk Kruiningen' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De kwaliteit van de leefomgeving worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.



Figuur 3: Uitsnede plankaart 'Kom Kruiningen'



Figuur 4: Luchtfoto bestaande situatie

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Kruiningen

Kruiningen ligt in het westelijk deel van de gemeente Reimerswaal, ten zuiden van de A58. Kruiningen verwierf naamsbekendheid als vertrek- en aankomstplaats van de veerboot Kruiningen-Perkpolder. In 2003 werd deze veerdienst opgeheven in verband met de opening van de Westerscheldetunnel. Op het voormalige veerhaventerrein verrijst de nieuwe woonwijk Kruse-Veer (Kruinings Veer). Nabij het dorp ligt recreatie- en natuurgebied Den Inkel, ontstaan na de dijkdoorbraak in 1953.

Kruiningen is het bestuurlijk centrum van de gemeente Reimerswaal. Zowel het gemeentehuis als het politiebureau van de gemeente zijn hier gevestigd. De kern heeft een centrumgebied met karakteristieke bebouwing. Het winkelaanbod heeft vooral een lokale functie. Verder heeft Kruiningen veel maatschappelijke voorzieningen en is bereikbaar met openbaar vervoer via NS-station Kruiningen-Yerseke.

Kruiningen kent verschillende woonmilieus, met een grote variatie in woningtypen. Zowel starters als gezinnen en senioren kunnen in Kruiningen een betaalbare woning vinden die voldoet aan de behoeften. De kern Kruiningen is in te delen in verschillende deelgebieden. Het plangebied is gelegen in/grenzend aan twee deelgebieden namelijk:

De linten

De linten Zandweg, Hoofdstraat, Burgemeester Elenbaasstraat, Sandeeweg en Voorhoutenijverheidstraat vormen de hoofdentrees van Kruiningen. Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Elenbaasstraat:

- De Hoofdstraat en Burgemeester Elenbaasstraat bestaan uit een geasfalteerde rijbaan begeleid door twee trottoirs.
- De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen uit verschillende tijdsperioden met weinig tussenruimte.
- Woningen zijn opgebouwd met twee lagen en een kap evenwijdig aan de straat.

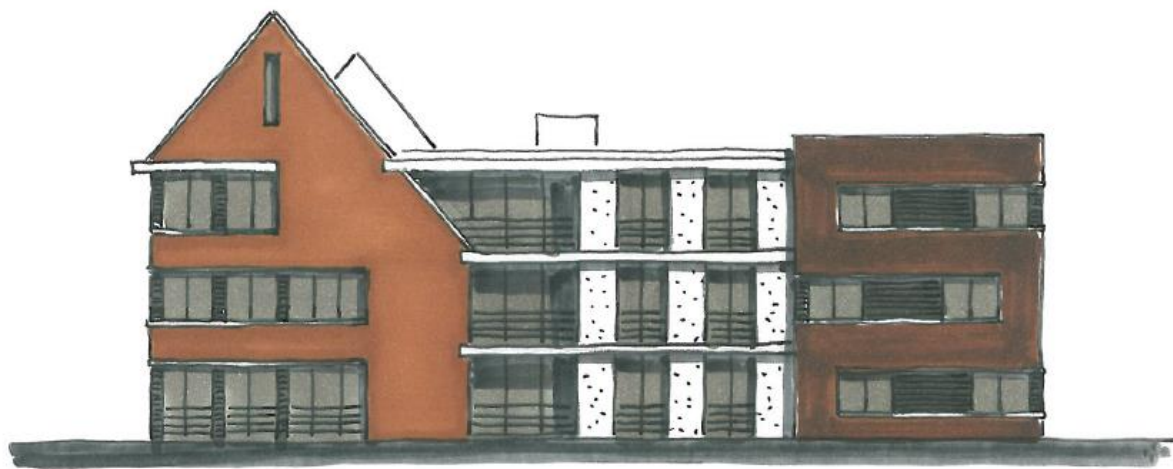
Planmatige uitbreiding

Daarnaast is het plangebied gelegen in een planmatige uitbreiding van het dorp. Namelijk Slotstraat en omgeving.

- Opvallend zijn de rijenwoningen langs de Slotstraat en de vrijstaande woningen langs de Oude Rijksweg.
- Bebouwing bestaat vaak uit twee lagen met een kap.

2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Kruiningen. Het plangebied ligt aan de entree van het dorp, op de hoek van de Burgemeester Elenbaasstraat en de Rijksweg. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan de Oude Rijksweg en aan de zuidwestzijde aan woongebied met aan de Burgemeester Elenbaasstraat een bedrijfs- en detailhandelsfunctie (autobedrijf Kole (incl. tankstation en shop) en slijterij Dek). Tot voor kort was het plangebied in gebruik ten behoeve van het restaurant 'De Zeeuwsche Paerel'. De bebouwing is reeds



gevel aan de Rijksweg



gevel aan de Burg. Elenbaasstraat

Figuur 5: Beoogde inrichting

gesloopt en het terrein is bouwrijp gemaakt. Op de luchtfoto weergegeven in figuur 4 is het plangebied weergegeven.

2.3 Beoogde situatie

Op de hoek van de Burgemeester Elenbaasstraat en de Rijksweg beoogt R&B Wonen een appartementencomplex te realiseren ter vervanging van het complex aan de Brouwerijstraat. Deze ontwikkeling omvat het realiseren van maximaal 12 (senioren) appartementen, verdeeld over maximaal 3 bouwlagen. De bebouwing op deze locatie is reeds gesloopt.

Zoals eerder vermeld wordt het gebouw maximaal 3 bouwlagen hoog. Dit betekent een maximale bouwhoogte van circa 14 meter. De goothoogte en de kapvorm variëren. De entree van het gebouw zal aan de Rijksweg worden gesitueerd. Het gebouw krijgt twee representatieve gevels welke zijn gericht op de Rijksweg en de Burgemeester Elenbaasstraat. In figuur 5 is de indicatieve beoogde invulling weergegeven.

Locatie

Het nieuwe appartementengebouw, 'De Uitkijk' genaamd, komt op een bijzonder markant punt in het dorp. Dit punt vormt de hoofdentree van Kruiningen. Het is op de hoek van de Burgemeester Elenbaasstraat en de Rijksweg. Op de andere hoek van deze twee wegen staat ook een bijzonder vrijstaand pand.

Het gebouw heeft 3 bouwlagen, met op iedere bouwlaag 4 appartementen. De ontsluiting van het gebouw bevindt zich aan de achterzijde, wat als voordeel heeft dat er geen galerijen aan de voorzijde gemaakt worden. Zo blijft er maximaal uitzicht vanuit de appartementen op de omgeving. De bergingen voor de appartementen bevinden zich ook op het achterterrein evenals een drietal parkeerplaatsen.

Stedenbouwkundig / Architectonisch ontwerp

Enerzijds is het gebouw door de vormgeving een markant punt in zijn omgeving. Anderzijds gaat het gebouw door de kleinschaligheid en materiaalgebruik op in de omgeving.

Het gebouw heeft twee voorgevels, een voorgevel aan de Rijksweg en een voorgevel aan de Burgemeester Elenbaasstraat. Behalve de bebouwing aan de Rijksweg, rechts van het pand, die uit rijwoningen uit de sobere jaren '50 bestaat, bestaat de meeste bebouwing in de omgeving van de locatie uit vrijstaande panden uit de rijke jaren '30. De bestaande omliggende bebouwing is voorzien van langs- en dwarskappen. Bij het ontwerp is heel duidelijk rekening gehouden met de omliggende bebouwing, zowel de rijke jaren '30 als de sobere jaren '50 architectuur zijn vertaald in het ontwerp.

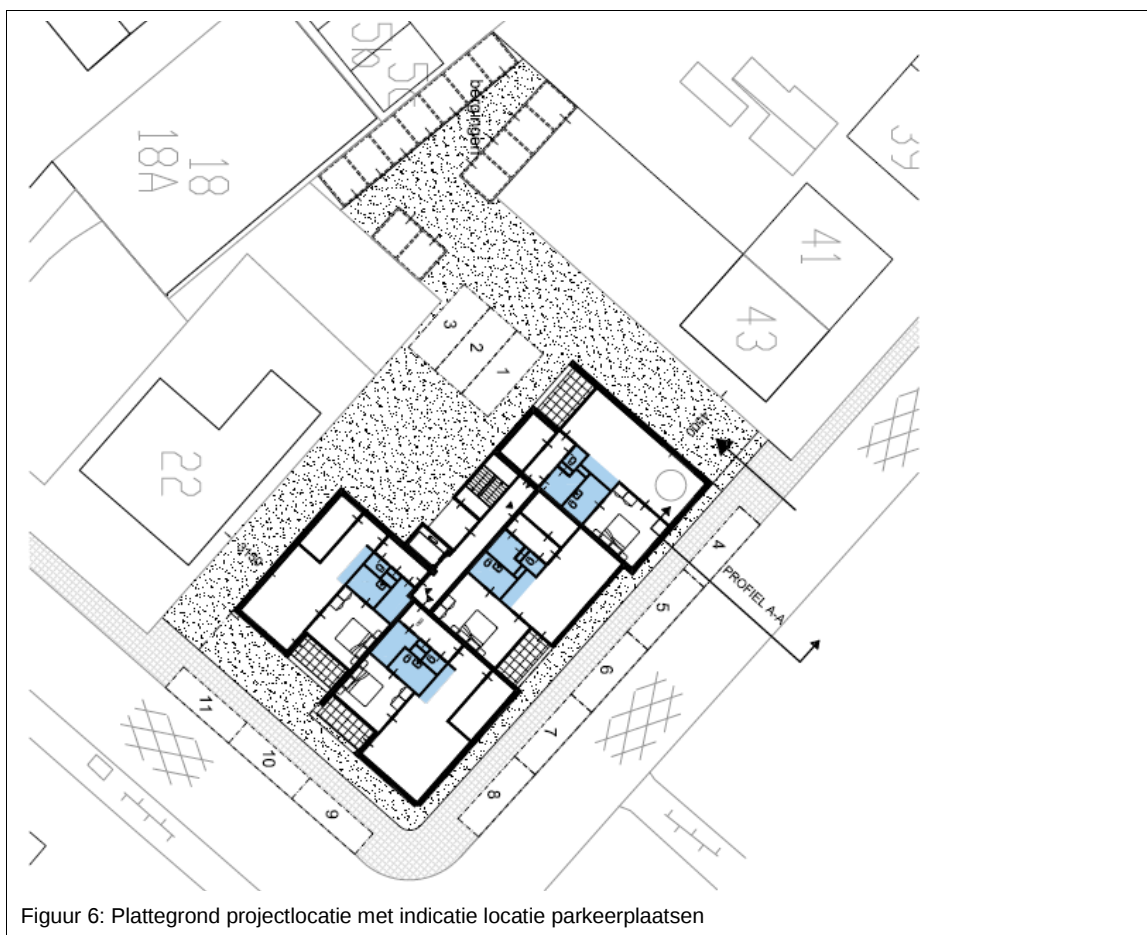
Het gebouw heeft aan de Rijksweg een duidelijke drie-deling en aan de Burgemeester Elenbaasstraat een twee-deling, zowel in vorm als materiaalgebruik. Deze geleding creëert kleinschaligheid. Daarnaast verspringen de roolijnen van de verschillende gebouwdelen.

Om de hoek extra te markeren is op de hoek gekozen voor een markante kap, haaks op de Rijksweg. Door hoekramen te maken wordt de hoek verder verbijzonderd. Aan de Burgemeester Elenbaasstraat is gekozen voor twee langskappen van verschillende hoogte, in aansluiting op de naastgelegen bebouwing in de straat.

Er is gekozen voor eenvoudige, sobere materialen. De gevels worden uitgevoerd in rood, bruin en wit gekijmd metselwerk. De dakpannen worden oranje-rood, de kleur van de meeste daken in de omgeving.

Parkeren

Het appartementencomplex gaat 4 vrije sector woningen bevatten. Daarvoor is de parkeernorm 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor de overige 8 seniorenwoningen is een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning bepaald. In totaal zijn zodoende 15 parkeerplaatsen nodig. Er worden 11 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Van de provincie is daarnaast instemming verkregen om in de berm langs de provinciale weg nog 4 parkeerplaatsen aan te leggen. Over een definitieve inrichting hiervan wordt nog overleg gevoerd. De 11 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn weergegeven in figuur 6.



Figuur 6: Plattegrond projectlocatie met indicatie locatie parkeerplaatsen

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Besluit ruimtelijke ordening en ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is neergelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen – waaronder het bouwen van woningen - een onderbouwing in het bestemmingsplan noodzakelijk is. In de toelichting van een bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt, moet een onderbouwing worden opgenomen volgens de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die ook wel 'duurzaamheidsladder' wordt genoemd.

De hiervoor bedoelde onderbouwing bestaat uit de volgende onderdelen:

- a) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- b) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- c) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld en vrijgegeven voor de inspraak. In dit plan staat het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte

voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Wonen

Op ruimtelijk gebied zet de provincie met dat omgevingsplan in op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Hiervoor wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' gehanteerd. Ook bij woningbouwontwikkelingen wordt hieraan vastgehouden. Dit houdt in dat bij elk ruimtelijk plan de afweging dient te worden gemaakt of het plan voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, of realisering kan plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied en – indien dat niet mogelijk is – of de ontwikkellocatie multimodaal is of wordt ontsloten. Het provinciaal bestuur heeft de Zeeuwse gemeenten opgedragen om regionale woningmarktafspraken te maken over de vraag naar woningen in kwalitatieve en kwantitatieve zin.

Niet alleen om bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, maar ook om 'overplanning' van woningbouw te voorkomen, verlangt het provinciaal bestuur een consequente toepassing van de duurzaamheidsladder. In de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

- a) De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag. Hiertoe moet worden getoetst aan de regionale woningmarktafspraken.
- b) Realisering vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.
- c) De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Verordening ruimte provincie Zeeland 20 maart 2012

Samenwerking tussen de Provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

In lijn met het rijksbeleid is de duurzaamheidsladder ook in de provinciale verordening vastgelegd in artikel 2.1 'Algemene regels voor duurzame verstedelijking'. Het 'bestaand stedelijk gebied' zoals vastgelegd in het Omgevingsplan vormt daarbij het gebied waarbinnen, conform trede 2, stedelijke ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Een uitsnede van de zonering van het 'bestaand stedelijk gebied' is opgenomen in figuur 7, waarbij de zone 'bestaand bebouwd gebied' in groen is weergegeven.



Figuur 7: Uitsnede Omgevingsplan zone 'bestaand bebouwd gebied'

Op het gebied van wonen kent de verordening verder alleen regels als het om wonen in het landelijk gebied gaat. Voor het stedelijk gebied is zodoende uitsluitend de duurzaamheidsladder van belang, die algemeen van toepassing is.

Overige aspecten zoals benoemd in de verordening (waaronder waterkering, natuur, cultuurhistorie, recreatie, windenergie) zijn op het onderhavige plan niet van toepassing.

3.3 Regionaal beleid

Agenda Wonen De Bevelanden 2020' (2013)

(regionale woningmarktafspraken met regionaal woningbouwprogramma en regionale woningbouwplanning)

Als uitwerking van het 'Omgevingsplan Zeeland 2012-2018' is, door de gemeenteraden van de vijf Bevelandse gemeenten, in 2013 de 'Agenda Wonen De Bevelanden 2020' opgesteld. Deze agenda is op 29 oktober 2013 door de gemeenteraad van Reimerswaal vastgesteld. In de 'Agenda Wonen De Bevelanden 2020' zijn 9 kernthema's vastgesteld die de basis vormen voor de in de agenda neergelegde regionale woningmarktafspraken:

1. Realistische woningbouwproductie;
2. Bundeling op basis van de lange termijn behoefte in de markt, de vraagkant dus;
3. Kwaliteit voor kwantiteit;
4. Aanpak bestaande woningvoorraad, ook particuliere koopvoorraad;
5. Wonen en zorg;
6. Regionale prestatieafspraken met corporaties;
7. Arbeidsmigranten;
8. Grondprijzen voor woningbouw;
9. Monitoring.

De regionale woningmarktafspraken omvatten zowel een woningbouwprogramma – waarin afspraken omtrent de kwaliteit en de typologie van nieuw te bouwen woningen zijn neergelegd –

als een woningbouwplanning – waarin het maximaal aantal netto toe te voegen woningen in de regio De Bevelanden en de aantallen per gemeente te bouwen nieuwe woningen zijn neergelegd. Gedeputeerde Staten hebben op 17 december 2013 aangegeven de afspraken ten aanzien van de woningbouwplanning te accepteren. Het provinciaal bestuur gebruikt de afspraken bij de toetsing van alle nieuwe woningbouwinitiatieven.

Aan de woningbouwplanning is per gemeente een projectenlijst gehangen. In de woningbouwplanning die bij de 'Agenda wonen De Bevelanden 2020' is vastgesteld, zijn voor de locatie 'De Uitkijk' Kruiningen 12 appartementen met lift voorzien.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kernen (2012)

De "Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen" geeft het ruimtelijk beleid weer, maar gaat ook in op de wijze waarop dit beleid wordt gerealiseerd: de strategie om daadwerkelijk tot uitvoering te komen. De uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie vormt de invulling van de wettelijke mogelijkheid van een structuurvisie als basis voor verevening tussen projecten en voorziet daartoe in fondsen.

Kruiningen

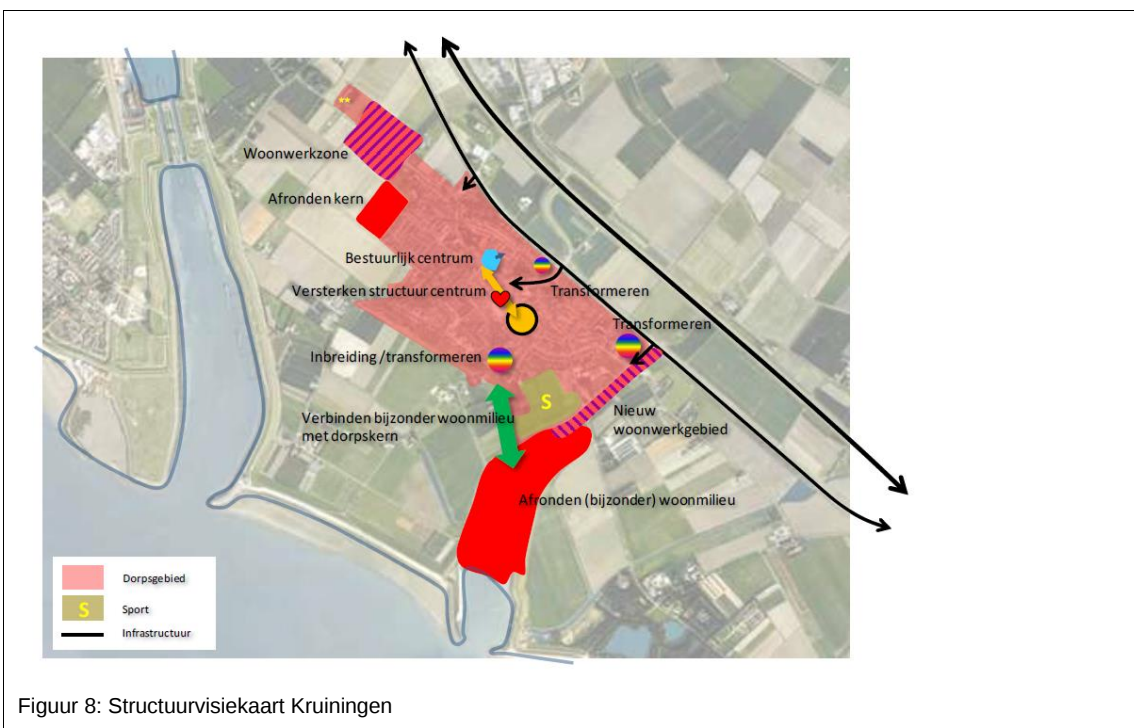
Doelstelling voor het ruimtelijke beleid voor Kruiningen is het op peil houden en zo mogelijk verbeteren van de kwaliteit van het wonen en leven. Om dit te bereiken is het beleid gericht op:

- het ruimtelijk kwalitatief goed afronden van de kern.
- Het op peil houden of verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte in het centrumgebied kan op termijn bijdragen aan het verbeteren van de winkelstructuur in de kern.
- Het ondersteunen van particuliere initiatieven kan leiden tot een spin-off effect.
- Het woonpark 'KruseVeer' moet als woonwijk onderdeel gaan uitmaken van de kern Kruiningen. Ruimtelijk ligt hier een opgave om de kwaliteiten van deze woonwijk en de kern van Kruiningen te verbinden.

Knelpunten

- In Kruiningen is het aantal plannen voor nieuwe woningen groter dan dat er autonome behoefte is. Zowel de behoefteraming voor 2020 als 2030 laat een structureel overaanbod zien. Voor een deel zit dit overaanbod in het woonpark KruseVeer, dat is ontwikkeld als woongebied waarmee 'nieuwe Zeeuwen', inwoners van buiten de provincie, zouden worden aangetrokken. Wanneer 50% van de aangeboden woningen in KruseVeer wordt toegerekend aan nieuwe inwoners, blijft een flink overaanbod aan nieuwbouwplannen voor autonome groei van inwoners zichtbaar. Het gevaar van dit overaanbod is dat ook in Kruiningen de herinvulling van relatief 'moeilijke' aandachtslocaties ten koste gaat van de realisering van 'makkelijke' uitbreidingslocaties.
- De structuur en inrichting van het centrumgebied van Kruiningen is niet optimaal. Er is geen concentratie van functies die elkaar versterken waardoor het winkelgebied enigszins is verbrokkeld. De sobere inrichting van de openbare ruimte draagt niet bij aan de versterking van de structuur.
- Kruiningen kent een aantal ruimtelijke aandachtslocaties die hun functie zijn kwijtgeraakt na het verdwijnen van de veerdienst (zoals de autobusgarage en het restaurant 'De Zeeuwse Paerel'). Deze locaties behoeven transformatie.

- De herontwikkeling van de voormalige veerhaven tot het woonpark 'KruseVeer' is een aanwinst voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het gebied ligt echter op afstand van het dorp, waardoor 'KruseVeer' nog niet echt bij Kruiningen hoort. Door het ontbreken van een verbinding tussen 'KruseVeer' en het dorpscentrum worden de potenties van deze woonwijk niet optimaal benut.
- De verkeersveiligheid op de kruisingen met de N289 bij Kruiningen vormt een aandachtspunt.



Figuur 8: Structuurvisiekaart Kruiningen

Kansen

- De kansen voor Kruiningen liggen in het optimaal gebruiken van de potenties die de aanwezigheid van het woonpark KruseVeer en het bedrijventerrein Nishoek bieden.

Strategie/projecten

- Inzetten op versterking van het voorzieningenniveau in de kern Kruiningen.
- In de kern is een aantal inbreidings- en herstructureringslocaties beschikbaar. Hiervoor zijn momenteel nog geen concrete plannen. Het herstructureren of transformeren van deze gebieden heeft prioriteit boven het realiseren van een nieuwe uitleglocatie. Dit wordt uitgewerkt in de 'Notitie kernkwaliteiten'.
- Afronden van de woonwijk 'Zandweg' met een woningtypologie waar behoefte aan is, draagt bij aan de versterking van de kern.
- Een grote opgave is het afronden van 'KruseVeer' aan de Westerschelde en van het woonwerkgebied langs de toegangsweg. Momenteel is zo'n 30% van het totaal aantal geplande woningen gerealiseerd.
- Er vindt overleg plaats tussen de gemeente en de provincie over maatregelen ten behoeve van de veiligheid op de kruisingen met de N289 bij Kruiningen.

Nota Middenstandsbeleid

In de Notitie Middenstandsbeleid van de gemeente Reimerswaal wordt ingegaan op het ruimtelijk kader voor het economisch functioneren van dorpscentrumgebieden.

Belangrijke onderwerpen zijn:

- het behouden en stimuleren van een winkelconcentratiebeleid;
- het verwerken van het winkelconcentratiebeleid in de regeling van bestemmingsplannen (het vastleggen van de begrenzing van dorpscentrumgebieden);
- het binnen het vastgelegde dorpscentrumgebied aangeven van de ontwikkelingsmogelijkheden voor winkel- en horecavoorzieningen (uitbreiding, nieuwvestiging);
- herinrichting van de openbare ruimte.

De Notitie Middenstandsbeleid gaat ook in op beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, en de verkoop van producten aan huis of een bedrijf. Gezien de ontwikkeling in de samenleving, waarbij wonen en werken meer in samenhang met elkaar plaatsvinden, heeft het gemeentebestuur zich daarbij uitgesproken voor ruimere mogelijkheden voor het toestaan van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis en de verkoop van producten aan huis of een bedrijf, mits voldaan wordt aan een aantal ruimtelijk relevante voorwaarden. Recent is dit onderdeel van de Nota in het kader van het handboek bestemmingsplannen herijkt. Verwezen wordt naar de juridische planbeschrijving. Uitgangspunt is en blijft dat beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis en de verkoop van producten aan huis of een bedrijf mogelijk is.

Welstandsnota 2012

Het plangebied is gelegen in welstandsneutraal gebied. Dit niveau is toegekend aan gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet beleid. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit.

De meeste woonwijken rond de oude kernen van Reimerswaal, de randen van de bedrijventerreinen, alle sport- en recreatieterreinen en het gehele landelijk gebied zijn aangewezen als neutraal gebied. Voor deze gebieden zijn in beperkte mate welstandscriteria opgesteld, die welstandshalve meer ruimte bieden.

Het welstandsbeleid binnen de woongebieden is dan ook voornamelijk gericht op toevoegingen aan bestaande bebouwing en de afstemming daarvan op het hoofdgebouw en de belendende bebouwing.

Algemene welstandscriterium voor de onderhavige locatie is:

- Behouden en waar mogelijk versterken van ruimtelijke eenheid en verschijningsvorm binnen de woonwijken.
- Behouden van het oorspronkelijke ruimtelijk karakter van de linten (Burgemeester Elenbaasstraat) zowel voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte als de verschijningsvorm van de lintbebouwing.

3.5 Toetsing

Ladder duurzame verstedelijking

Binnen zowel het rijksbeleid, het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid neemt de 'ladder van duurzame verstedelijking' een prominente plek in. Voor iedere woningbouwontwikkeling moet op basis van de 'ladder van duurzame verstedelijking' deze ladder in acht worden genomen. Het plan wordt hieronder op de drie verschillende treden van de ladder getoetst.

Ad 1.

De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met de ontwikkeling van het voorliggende (woning)bouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. De bouw van maximaal 12 (levensloopbestendige) appartementen is reeds opgenomen in de regionale woningbouwplanning (en passend binnen het aantal van maximaal 615 door Reimerswaal te realiseren woningen) die is vastgesteld bij de 'Agenda Wonen De Bevelanden 2020' uit 2013. Middels dit project wordt voorzien in de realisatie van meer levensloopbestendige woningen in het Centrum-Dorpse woonmilieu, passend binnen de regionale woningbouwprogrammering. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in een aantoonbare, regionaal afgestemde behoefte.

Ad 2.

Het beoogde programma wordt gerealiseerd op een braakliggend perceel (waar voorheen bebouwing heeft gestaan) binnen het 'bestaand bebouwd gebied'. Er is dus sprake van herstructurering, waarmee aan trede 2 van de ladder wordt voldaan.

Ad 3.

De onderhavige locatie wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Via de Rijksweg en de Burgemeester Elenbaasstraat is het plangebied goed bereikbaar. Via de N289 en de A58 vindt verdere ontsluiting plaats. Daarnaast wordt Kruiningen aangedaan door de buurtbus en streekbusdienst en is op een afstand van ongeveer 1,5 km het treinstation Kruiningen - Yerseke gelegen.

Het plan voldoet op basis van bovenstaande toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Overig

Met het doorlopen van de duurzaamheidsladder is het Rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid reeds aan bod gekomen.

Op gemeentelijk en lokaal niveau kan het plan als opvulling van zowel een ruimtelijk als functioneel gat worden gezien. Met het plan wordt op ruimtelijk vlak de bebouwing van de Elenbaasstraat en de Rijksweg gecomplementeerd, terwijl op functioneel vlak geldt dat levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt in brede zin de leefbaarheid van Kruiningen verder versterkt, doordat de uitstraling en het straatbeeld worden verbeterd en doordat met deze woningen een specifieke doelgroep in het dorp van blijven wonen.

Op het gebied van welstand geldt dat de omliggende woningen hoofdzakelijk grondgebonden zijn en het appartementencomplex zodoende goed ingepast moet worden. Hier wordt rekening mee gehouden door het gebouw in twee lagen met een kap te ontwerpen, waarmee het qua verschijningsvorm goed aansluit op de directe omgeving.

Op basis van deze beoordeling geldt dat het plan voldoet aan het beleidskader.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

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 plangebied. Ook op grond van artikel 8, lid 2 sub c van de Woningwet in samenhang met de Bouwverordening van de gemeente Reimerswaal mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Voor de bouw van de woningen is zodoende een bodemonderzoek noodzakelijk.

Door het onderzoeksbureau SMA te 's-Heerenhoek is een onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Dit heeft geresulteerd in het 'Eindrapport verkennend bodemonderzoek, Burg. Elenbaasstraat 24', d.d. 29 september 2008. Het rapport kent de volgende conclusie:

In de bovengrond (M01, M02 en MM01) zijn plaatselijk streefwaarde overschrijdingen voor barium, kobalt, koper, lood, nikkel, zink en PAK aangetoond. In de ondergrond (MM02) zijn geen streefwaarde overschrijdingen voor de geanalyseerde parameters aangetoond.

In het grondwater is een streefwaarde overschrijding voor molybdeen aangetroffen.

Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese onverdacht. Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten formeel te worden verworpen.

De aangetroffen gehalten barium, kobalt, koper, lood, nikkel, zink en PAK in de grond en molybdeen in het grondwater zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbeperkingen voor de locatie. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat verontreinigde grond niet zonder meer (tijdelijk) mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag bepaald te worden.

Voorts is er door SMA onderzoek gedaan op 9 januari 2012. Het betreft hier gronden die niet eerder waren meegenomen in het onderzoek van 29 september 2008. Het betreft het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek nabij een voormalige brandstofafleverstation op een locatie gelegen aan de Burg. Elenbaasstraat 24.

Met behulp van een tankzoeker en een prikstok is naar de ondergrondsetank gezocht, maar deze is niet aangetroffen.

De aangetroffen gehalten aan minerale olie in de grond en benzeen, xylenen en naftaleen in het grondwater zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbeperkingen voor de locatie. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat verontreinigde grond niet zonder meer (tijdelijk) mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag bepaald te worden.

Tussentijds is ook het naastgelegen perceel Rijksweg 45 onderzocht in de vorm van een verkennend bodemonderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd op 22 juni 2011. De hypothese 'verdacht' is op basis van dat onderzoek verworpen en er is geen verder onderzoek nodig.

Tot slot is op het terrein grond opgebracht, waarvoor een keuring heeft plaatsgevonden. Het rapport hiervan, van 2 april 2012, toont aan dat de kwaliteit van de partij grond voldoet aan de achtergrondwaarden voor de bodemfunctieklasse en bodemkwaliteitsklasse wonen.

Gelet op het bovenstaande is het aspect bodem geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. De onderzoeken voor beide locaties zijn opgenomen in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

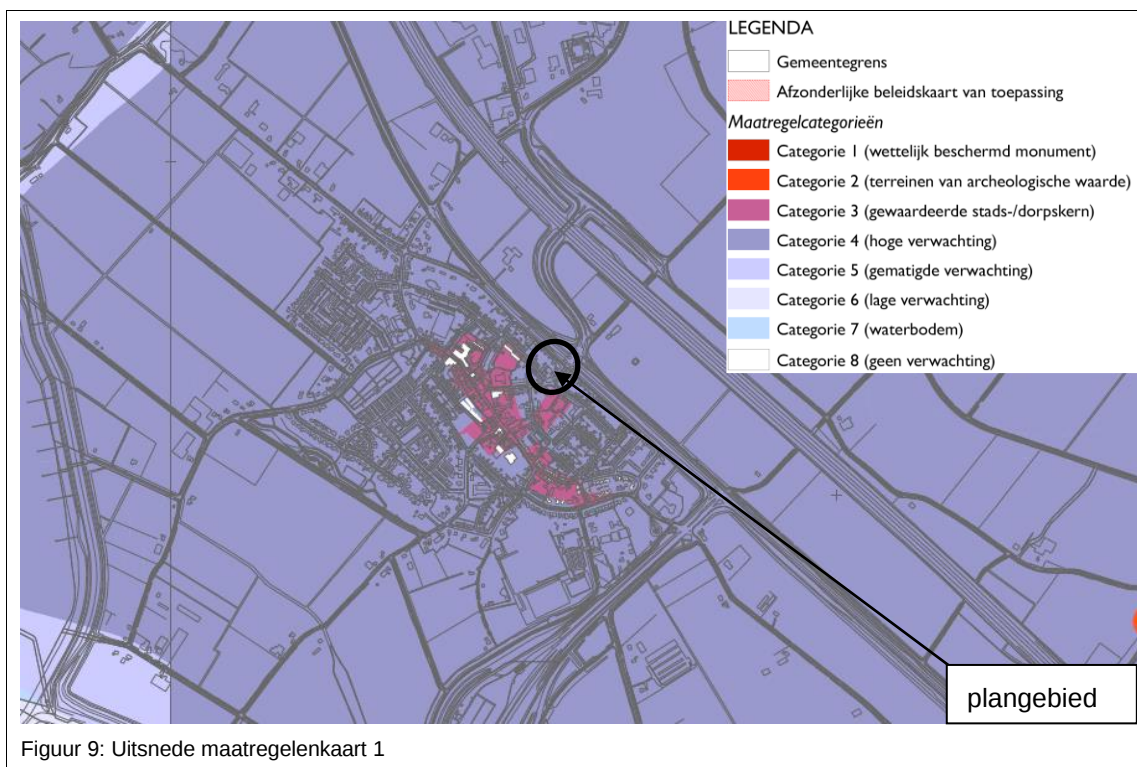
4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Op basis van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) heeft de gemeente de plicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige archeologische waarden (art. 38a Wamz). Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Reimerswaal 22 november 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit archeologisch beleid wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Als basisonderdeel van het archeologisch beleid is een archeologische Maatregelenkaart-in-lagen ontwikkeld. In het kader van dit beleid worden op de Maatregelenkaart-in-lagen voor het gemeentelijke grondgebied acht maatregelcategorieën onderscheiden, onderverdeeld in archeologische waarden (categorie 1 tot en met categorie 3), archeologische verwachtingen (categorie 4 tot en met categorie 7) en geen archeologische verwachting (categorie 8)¹.

In een bestemmingsplan dient (met uitzondering van de maatregelcategorie 1, 7 en 8) een dubbelbestemming worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Benoemde (bouw)werken en/of werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd dan nadat een archeologisch (voor)onderzoek is verricht en/of een omgevingsvergunning tot afwijking is verleend. Getoetst wordt of er sprake is van een aanvaardbare en/of onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

¹ De maatregelenkaart-in-lagen tezamen met de in het kader van het gemeentelijk beleid vastgestelde ontheffingscriteria worden de *archeologische beleidskaart* genoemd.



Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 9) is het plangebied aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het plangebied groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. De genoemde archeologische waarden zijn op de verbeelding opgenomen en in de regels behorend bij dit bestemmingsplan uitgewerkt.

Ingevolge deze waarden is het ten behoeve van de beoogde ontwikkeling noodzakelijk onderzoek te doen.

Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed heeft in januari 2014 een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd binnen een plangebied van circa 1100 m² aan de Burgemeester Elenbaasstraat 24/ Rijksweg 45 te Kruiningen (gemeente Reimerswaal). De aanleiding tot het onderzoek is het voornemen van R&B Wonen om op de locatie een appartementencomplex te bouwen.

Voorliggend onderzoek werd uitgevoerd in opdracht van het bevoegd gezag in dezen de Gemeente Reimerswaal.

Op basis van de beschikbare aardwetenschappelijke, archeologische en historische gegevens werd in het archeologisch bureauonderzoek een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel opgesteld.

Er kon samengevat gesteld worden dat binnen het plangebied één landschappelijke eenheid voorkomt die de archeologische verwachting domineert, namelijk Afzettingen van Duinkerke IIIb (Laagpakket van Walcheren). Over intactheid van top van het dekzand is niets bekend, maar de verwachting is dat dit niveau aan erosie onderhevig is geweest. Zodoende geldt op de gemeentelijk Maatregelen kaart Laag 4 geen verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen uit de Vroege prehistorie tot en met het Midden-Neolithicum. Voor het niveau van het Laagpakket van Wormer (Laat-Neolithicum) gold een middelhoge verwachting voor het aantreffen van vind-

plaatsen. Voor de Bronstijd gold een lage verwachting vanwege mogelijk verstoring van het Hollandveen en de afwezigheid van vindplaatsen in het veen in de regio. Voor IJzertijd en Romeinse Tijd, niveau top van het Hollandveen Laagpakket, gold een middelhoge vanwege de mogelijke moertering (veenontginning) die binnen het plangebied heeft plaatsgevonden. Voor de Vroege Middeleeuwen gold, vanwege de afwezigheid van vindplaatsen in de regio, een lage verwachting. Voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd gold een hoge verwachting vanwege de vindplaatsen die in de directe omgeving van het plangebied, in de oude dorpskern van Kruiningen, zijn aangetroffen.

Tijdens het verkennende veldonderzoek werd het opgestelde verwachtingsmodel middels 4 boringen (tot maximaal 3,75 meter beneden maaiveld) getoetst. Het veldonderzoek gericht was op het toetsen van de (geologische) verwachting, niet op het opsporen van eventuele vindplaatsen. Op basis van de resultaten van het booronderzoek kon het verwachtingsmodel bijgesteld worden.

Uit het booronderzoek blijkt dat binnen het plangebied de ondergrond gedomineerd wordt door ontginning van het veen in de Late Middeleeuwen. Onderin de boringen werden wadafzettingen van het Laagpakket van Wormer intact aangetroffen op een diepte van 2,51 en 2,68 meter – NAP (2,75 tot 3,05 meter beneden maaiveld). Het oorspronkelijke hierboven gelegen Hollandveen Laagpakket is door moertering (veenontginning) verstoord geraakt. De bovenkant van het veen bevindt zich op een diepte variërend vanaf 1,46 en 2,53 meter –NAP (1,75 tot 2,80 meter beneden maaiveld). De oorspronkelijke top van het Hollandveen bleek in alle boringen niet meer aanwezig. Het Hollandveen is de boringen tot aan de bouwvoor afgedekt met een heterogeen, verstoord kleipakket behorende tot het Laagpakket van Walcheren. Dieper werden in boringen 1, 2, en 3 puinbrokjes van baksteen gevonden die vermoedelijk uit de Late Middeleeuwen of mogelijk de Nieuwe Tijd dateren. Deze indicatoren bevonden zich op een diepte variërend vanaf 0,75 – 1,00 meter beneden maaiveld (0,41 – 0,70 meter –NAP). De hoeveelheid van deze indicatoren geeft aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologisch niveau. Onder dit niveau werd een heterogene, verstoorde kleilaag aangetroffen die geïnterpreteerd kan worden als vulling van moerteringsputten. De bovenkant van deze vulling werd waargenomen op een diepte vanaf 1,18 tot 2,01 meter –NAP (1,25 tot 2,50 meter beneden maaiveld). De verwachting voor het niveau pleistoceen dekzand (Laagpakket van Wierden) kon vanwege grote vermoedelijke diepteligging niet getoetst worden. Gezien de intactheid van het Laagpakket van Wormer kan de verwachting voor het Laat-Neolithicum middelhoog blijven. Voor het Hollandveen is de verwachting laag, gezien de afgraving van het veen in de Late Middeleeuwen. Het is mogelijk dat zeer plaatselijk nog intact Hollandveen aanwezig is, daar waar een dam tussen de moerteringsputten is blijven staan. Zodoende vervalt de verwachting voor de Bronstijd tot en met de Romeinse Tijd niet geheel maar blijft deze gehandhaafd op laag. Voor de periode Vroege Middeleeuwen blijft de verwachting eveneens laag, gezien de verstoring van het Laagpakket van Walcheren bij het afgraven van het onderliggende veen.

Voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd kan de verwachting op het aantreffen van vindplaatsen hoog blijven. Er zijn bij het booronderzoek archeologische indicatoren (baksteenfragmenten en mortel) aangetroffen die aanwijzingen geven voor de mogelijke aanwezigheid van een archeologische vindplaats uit deze periode binnen het plangebied. Gezien de indicatoren zou het dan kunnen gaan om resten van één of meer gebouwen. De laag die de indicatoren bevat bevindt zich op een diepte vanaf 0,75 meter beneden maaiveld.

Op basis van de resultaten van voorliggend onderzoek wordt aanbevolen geen graafwerkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 0.70 meter beneden maaiveld. Indien binnen het plangebied toch graafwerkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan 0.70 meter beneden het huidige maaiveld, wordt archeologisch vervolgonderzoek in de vorm een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Bro. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan 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.

Kruiningen kan aangemerkt worden als een wegdorp. Dijk- en wegdorpen komen in heel Zeeland voor en zijn niet zoals het ringdorp en het voorstraatdorp voornamelijk gerelateerd aan het oud- of nieuwwand. Dijkdorpen, zoals de naam al zegt, zijn ontstaan langs dijken en wegdorpen langs (een kruising van) wegen. Wegdorpen (ook wel straatdorpen) zijn vaak, net als de dijkdorpen, zonder plan ontstaan als lintbebouwing langs een polderweg of een splitsing van polderwegen.

In het plangebied komen geen monumenten voor. Ook de molenbiotoop is niet gelegen in het plangebied. Het plangebied is gelegen buiten het kenmerkende deel van een wegdorp. De cultuurhistorische aspecten vragen geen bijzondere aandacht bij het opstellen van de bestemmingsregeling.

4.3 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 beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'dun zoet'. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden. Deze dunne zoete bellen kunnen niet worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar. Dunne zoete bellen kunnen ook niet worden gewonnen waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van afvoergebied Glerum.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie (2004)

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstrooming van binnen door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

Met het water mee II 2010–2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd tussen de gemeente en het Waterschap Scheldestromen. Het advies dat door het Waterschap is afgegeven, is opgenomen in bijlage 4.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied grenst niet aan een primaire waterkering.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Het huidig verhard oppervlak bedraagt 90 %. Het toekomstig verhard oppervlak blijft vrijwel gelijk.
Watervoorziening	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.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	Er is geen open water in de omgeving van het plangebied aanwezig.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het DWA en HWA zal worden aangesloten op het gemeentelijk riool.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast. Ontwateringsdiepte van min 0,70 meter conform VWZ.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Het hemelwater wordt afgekoppeld/aangesloten op de riolering conform de door het waterschap gehanteerde afkoppelbeslissing. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het 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.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Er is geen oppervlaktewater aanwezig.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Er zijn geen veranderingen met betrekking tot waterschapswegen. Bestaande ontsluitingen worden gebruikt.

4.4 Ecologie / flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier -en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied is niet gelegen in het Nationaal Landschap, noch in de EHS. Het plangebied grenst aan niet aan een Natura2000 gebied en aan de Ecologische Hoofdstructuur (figuur 10).



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.

Gelet op het feit dat de voormalige bebouwing en inrichting van het terrein al geheel verwijderd zijn en gelet op de huidige situatie van het plangebied, worden geen beschermde plant- en diersoort meer verwacht.

Daarnaast geldt dat in de PRV Zeeland in artikel 2.12 de Afwegingszone natuurgebieden is opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoring gevoeligheid van het natuurgebied. Het plangebied is niet binnen de 100 meter vanaf een natuurgebied gelegen. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige 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. In de nabijheid van het plangebied is één bedrijf en één winkel gelegen. Het betreft een garagebedrijf met benzinepomp en een slijterij. De ontwikkeling zelf behelst met name de woonfunctie, oftewel een gevoelige functie.

Op basis van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering 2009 kent het garagebedrijf en een benzinepomp zonder lpg een milieuhindercategorie 2. Dit staat gelijk aan een richtafstand van 30 meter. De slijterij kent een milieuhindercategorie 1. Dit staat gelijk aan een richtafstand van 10 meter. De slijterij is op meer dan 30 meter afstand gelegen en vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Aangezien het garagebedrijf in een zogenaamd gemengd gebied is gelegen, kan op basis van de voormelde brochure, de richtafstand van 30 meter met één stap verlaagd worden naar 10 meter. Het gebouw met de woonfunctie is gelegen op circa 14 meter afstand van het garagebedrijf. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect milieuhinder geen belemmering vormt.

4.6 Geluidhinder

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 Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Binnen de bebouwde kom kennen de wegen een snelheid van 30 km per uur. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor de nieuwe ontwikkelingen. Echter de wegen buiten de bebouwde kom zijn 80 km/u. Hiervoor geldt een zonering 250 meter, het appartementencomplex valt hier gedeeltelijk in. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Door het akoestisch adviesbureau Kraaij is op 25 augustus 2014 onderzoek uitgevoerd naar de geluidsaspecten samenhangend met de onderhavige ontwikkeling. Het akoestisch adviesbureau komt tot het navolgende advies.

Samengevat:

- dient voor de nieuwbouw vanwege de A58 een hogere waarde van 53 dB aangevraagd te worden voor de voorgevel (noord) en 51 dB voor de beide zijgevels (oost en west);
- dient voor de nieuwbouw vanwege de N289 een hogere waarde van 61 dB aangevraagd te worden voor de voorgevel, 57 dB voor de linker zijgevel en 54 dB voor de rechter zijgevel.

Het gehele akoestische rapport is opgenomen in de bijlage behorende bij het onderhavige bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

In 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' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinstallaties). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

- 3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL): 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg; 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling is kleiner dan het 3% criterium. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

4.8 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RVGS) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10-5 per jaar en de streefwaarde 10-6 per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) is de circulaire RVGS per 1 januari 2010 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water opgenomen in de circulaire. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Vooruitlopend op de vaststelling van het BTEV wordt, aan de hand van de Basisnetten, al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

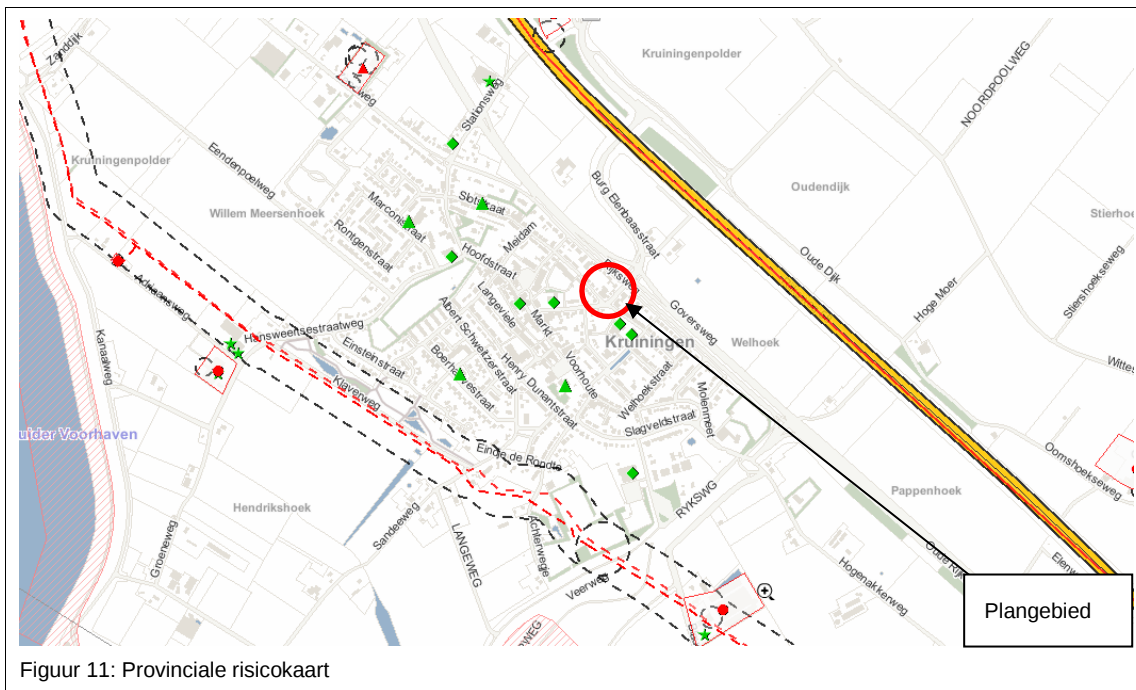
Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Bevi zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Inrichtingen

Op basis van de provinciale risicokaart (figuur 11) zijn er geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij de projectlocatie aanwezig.



Transportroutes en buisleidingen

Gasleiding Gasunie

- Plaatsgebonden risico

Uit onderzoek van de Regionale Milieudienst West-Brabant (QRA hogedruk aardgas buisleidingen Reimerswaal, april 2012) blijkt dat de leiding ter hoogte van het plangebied geen PR 10-6-contour heeft. Het PR vormt geen knelpunt.

- Groepsrisico

Volgens de risicokaart heeft de gasleiding ter hoogte van het plangebied een effectafstand (1% letaliteit) van 270 meter. Binnen dit invloedsgebied zijn de aanwezige personen van belang voor het groepsrisico. Het invloedsgebied van de gasleiding ligt echter buiten het plangebied. Er is dus geen sprake van een GR.

Propyleenleiding van Dow Benelux Holding N.V.

Er is op dit moment nog geen formeel vastgestelde rekenmethodiek om de risico's langs propyleenleidingen te berekenen. De risicokaart gaat uit van de volgende risicoafstanden:

- PR 10-5 ligt op 25 meter;
- PR 10-6 ligt op 75 meter;
- PR 10-8 ligt op 100 meter.

De PR 10-8-contour komt ongeveer overeen met de 1% letaliteit afstand/het invloedsgebied. Voor de propyleenleiding geldt daarom dat zowel de PR 10-6-contour als het invloedsgebied ruimschoots buiten het plangebied liggen en dus geen knelpunt veroorzaken.

Rijksweg A58

- Plaatsgebonden risico

In bijlage 2 van de circulaire RVGS is voor wegvak Ze52 (afrit 33 Yerseke-afrit 32 Kruiningen) de afstand 0 vermeld. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op het midden van de A58 niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar. Aangezien de rijksweg A58 op een afstand van ca. 290 meter vanaf het plangebied ligt vormt het PR geen belemmering.

- Groepsrisico

Uit de Eindrapportage Basisnet Weg blijkt dat voor de A58 ter hoogte van het wegvak Ze52 (afrit 33, Yerseke-afrit 32, Kruiningen sprake is van een groepsrisico > 0,1x en < 1x oriëntatiewaarde. Door het voorgenomen ruimtelijk besluit is er sprake van een geringe toename van de personendichtheid binnen het plangebied. (12 appartementen waarvoor overigens 1 restaurant en 1 woning binnen het plangebied, en 12 appartementen elders in de gemeente Kruiningen, op ca. 400 m van de A58, zijn gesloopt). Gezien de afstand van ca. 290 meter tot het plangebied zal de geringe toename van personen niet tot een significante toename van het groepsrisico leiden. Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter heeft namelijk een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. Het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A58 vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Westerschelde

In de Actualisatiestudie 2011 'risico's transport gevaarlijke stoffen Westerschelde en prognoses 2015-2030' is door middel van een kwantitatieve risico analyse (QRA) een berekening van de potentiële risico's van het scheepstransport van gevaarlijke scheepsladingen op de Westerschelde uitgevoerd (Det Norske Veritas, 2011).

- Plaatsgebonden risico

Op basis van de risicoberekeningen wordt geconcludeerd dat de PR 10⁻⁶-contour zich langs de vaargeul bevindt en het land niet raakt. Er zijn dan ook geen knelpunten ten aanzien van het PR in het plangebied.

- Groepsrisico

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen het invloedsgebied van de Westerschelde zoals dat in de actualisatiestudie uit 2011 is weergegeven. Dit betekent dat er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, rekening moet worden gehouden met een verantwoording van een toename van het GR. Uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid 2012-2018 van de provincie blijkt dat de provincie een toename van het GR als marginaal beschouwt tot een toename van 10%. Aangezien de kern Kruiningen binnen het invloedsgebied valt is duidelijk dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een toename van het GR met 10% (of hoger) waardoor een uitgebreide verantwoording van het GR niet nodig is.

Spoor Vlissingen – Bergen op Zoom

Ten noorden van het plangebied loopt op circa 1,4 km het spoortraject Vlissingen – Bergen op Zoom. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

- Plaatsgebonden risico

Het traject beschikt niet over een veiligheidsafstand of een plasbrandaandachtsgebied.

- Groepsrisico

Conform het Basisnet spoor is het groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Uit een eerdere kwantitatieve risicoanalyse die gemaakt is voor dit traject (AVIV, Risico-inventarisatie spoortransport gevaarlijke stoffen Zeeland, document 05822, februari 2006, te vinden op www.relevant.nl) blijkt het groepsrisico maximaal 0,002 maal de oriëntatiewaarde te bedragen. Hiermee is het groepsrisico een factor 500 kleiner dan de oriëntatiewaarde. Gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling (12 appartementen) zal het groepsrisico ook in de toekomstige situatie kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde zijn. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Bij het uiteindelijke ontwerp wordt waar mogelijk nog verder rekening gehouden met adviezen die door de brandweer zijn gegeven in hun overlegreactie op dit bestemmingsplan.

4.9 Overige belemmeringen

In paragraaf 5.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen. De projectlocatie is overigens niet gelegen in een molenbiotoop.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan als uitwerking van het wettelijke kader en het beleidskader in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en regels. Het bestemmingsplan 'De Uitkijk Kruiningen' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

De uitgangspunten zijn gebaseerd op de inventarisatie van het gebied. Daarna worden achtereenvolgens beschreven: de huidige en beoogde situatie, het beleidskader, de kwaliteitsaspecten van de leefomgeving, het juridische kader, de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing en overleg.

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en de waarden (zoals archeologische waarden) opgenomen die kenmerkend zijn voor het gebied. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt, zijn op de verbeelding tevens bouwvlakken en eventueel aanduidingen opgenomen over bijvoorbeeld de maximaal te bebouwen oppervlakte. In de desbetreffende regels wordt daarop verwezen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien. Bij strijd gaan de regels voor op de verbeelding.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Anderzijds dient er invulling gegeven te worden aan het beginsel van rechtszekerheid. In het onderhavige bestemmingsplan is getracht zoveel mogelijk recht doen aan alle verschillende belangen.

In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen en tevens zijn er mogelijkheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Deze verschillende regelingen bieden ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, maar er kunnen geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Daarnaast geldt voor de wijzigingen een uitgestelde exploitatieplanplicht.

5.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de diverse bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De

bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

We onderscheiden functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Op de verbeelding zijn functieaanduidingen weergegeven. Deze functieaanduidingen vertegenwoordigen logischerwijs een functie. Hiermee zijn de specifieke functies aangeduid. Daarnaast zijn er ook bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan dat ter plaatse geen gebouwen zijn toegestaan.

De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot goothoogtes, inhoud etcetera.

5.3 Regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' gaat in op de bestemmingen. Hierin wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging, afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning) zijn toegestaan.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven die voor alle bestemmingen gelden (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etcetera).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van deze regels.

Begrippen

Deze geven een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals oppervlakte en inhoud van gebouwen, dienen te worden gemeten.

5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Opbouw bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.

▪ *Bestemmingsomschrijving*

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in:

de functies die binnen de bestemming 'als recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toets-steen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

- *Afwijken van de bouwregels*

De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.

- *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.

- *Afwijken van de gebruiksregels*

In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.

- *Wijzigingsregels*

Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen, daar waar direct grenzend aan de openbare ruimte geen bebouwing gewenst is. Daarmee is feitelijk de voorgevelrooilijn vastgelegd. Omdat in een aantal situaties het doorbreken van deze voorgevelrooilijn niet leidt tot nadelige effecten op de verkeersveiligheid en/of het bebouwingsbeeld is een afwijking van de bouwregels opgenomen voor het toestaan van bijgebouwen of overkappingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Verkeer

De met de bestemming Verkeer aangeduide gronden omvatten niet alleen wegen, parkeerplaatsen, fiets, en voetpaden, maar ook kleine groenstroken, bermen, beplantingen en eventuele geluidwerende voorzieningen en afvalverzamelplaatsen. Door deze bestemmingslegging is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk, zonder dat gedetailleerde regels dergelijke ontwikkelingen in de weg staan.

Wonen

Een groot deel van het plangebied is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: één hoofdgebouw (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Woningbouw is uitsluitend in gestapelde vorm toegestaan. Aan de voornoemde functie zijn bouwregels verbonden. Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte. Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte en de maximale oppervlakte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Daarnaast zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen om aan-huis-gebonden beroepen onder voorwaarden mogelijk te maken.

Waarde – Archeologie - 1 tot en met Waarde - Archeologie - 4

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1 tot en met 'Waarde – Archeologie - 8' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk een archeologisch rapport te overleggen indien:

Waarde – Archeologie – 1: de oppervlakte groter is dan 50 m² en dieper is dan 40 cm;

Waarde – Archeologie – 2: de oppervlakte groter is dan 250 m² en dieper is dan 40 cm;

Waarde – Archeologie – 3: de oppervlakte groter is dan 500 m² en dieper is dan 40 cm;

Waarde – Archeologie – 4: de oppervlakte groter is dan 2500 m² en dieper is dan 40 cm.

Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel). Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen.

5.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffende volgende bepalingen.

- *Anti-dubbeltelregel*

Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouw mogelijkheden.

- *Algemene bouwregels*

Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouw grenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.

- *Algemene afwijkingsregels*

Afwijkingen maatvoeringen tot ten hoogste 10% en het overschrijden van bouw grenzen. Deze mogelijkheden tot afwijken hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bebouwingsbepalingen, ten behoeve van bijvoorbeeld het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen en begrenzingen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een bevoegdheid tot afwijken bij een omgevingsvergunning opgenomen.

- *Algemene wijzigingsregels*

Het overschrijden van bestemmingsgrenzen kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Tevens is bepaald dat het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

Deze regels zijn opgenomen in het Bro en zijn op voorgeschreven wijze overgenomen.

Slotregel

Dit artikel ten slotte geeft aan de naam waaronder de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'De Uitkijk Kruiningen'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

De beoogde ontwikkeling op de locatie De Uitkijk te Kruiningen is een initiatief van R&B Wonen. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN HANDHAVING

7.1 Maatschappelijke toetsing

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 11 september 2014 tot en met 24 september 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 17 september 2014 heeft een informatie- en inspraakavond plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst, waarbij zowel woningbouwcorporatie R&B Wonen als de gemeente aanwezig waren, is informatie over het bouwplan verstrekt, is een toelichting gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan en was er gelegenheid voor het naar voren brengen van mondelinge inspraakreacties. Een verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 5.

Inspraakreacties

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen schriftelijke of mondelinge inspraakreacties ingekomen. Ook op de inspraakavond op 17 september zijn geen inspraakreacties ingebracht.

Overleg

Tevens is het plan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners ex artikel 3.1.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in dit geval: provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en Veiligheidsregio Zeeland. Hieronder volgt een beknopte weergave van de ontvangen reacties en de wijze waarop dit van invloed is geweest op het plan.

1. Overlegreactie Waterschap Scheldestromen (brief 16 september 2014)

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft het waterschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De ontvangen brief is tevens het wateradvies.

2. Overlegreactie Provincie Zeeland (brief 15 oktober 2014)

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

3. Veiligheidsregio Zeeland (brief 15 oktober 2014)

Advies

De veiligheidsregio Zeeland adviseert de verantwoording betreffende de risicobronnen nader uit te werken en de hoogte van het groepsrisico te beschrijven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Antwoord

In de toelichting is dit aspect nader uitgewerkt

Advies

Aandacht wordt gevraagd voor maatregelen ten behoeve van zelfredzaamheid en beheersbaarheid bij de risicobronnen.

Antwoord

De adviezen voor de genoemde maatregelen ten behoeve van zelfredzaamheid en beheersbaarheid bij de risicobronnen worden ter harte genomen en waar mogelijk in het uiteindelijke (bouw)plan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, van 11 december 2014 tot en met 21 januari 2015. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Handhaving

Het gemeentebestuur is bevoegd om administratiefrechtelijk op te treden op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ten aanzien van activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan is toegesneden op de beoogde ontwikkeling. Op basis van de bestemmingslegging en bijbehorende regels biedt dit plan goede mogelijkheden voor handhaving.

Om een aanvaardbaar handhavingsbeleid tot stand te brengen, dient in de eerste plaats het draagvlak te worden vergroot. In verband hiermee dient het bestemmingsplan voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling te bevatten.

Verder kan door informatie te verstrekken omtrent de inhoud van het bestemmingsplan een groter begrip worden gekweekt bij de burger. Het geven van voorlichting vormt daarom de eerste schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege zullen hiertoe de nodige activiteiten worden ondernomen.

Daarnaast dient bestuurlijke bereidheid te ontstaan om regels in de praktijk toe te passen en te handhaven. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

