



GEMEENTE REIMERSWAAL

Bestemmingsplan 'Eindje de Rondte, Kruiningen'

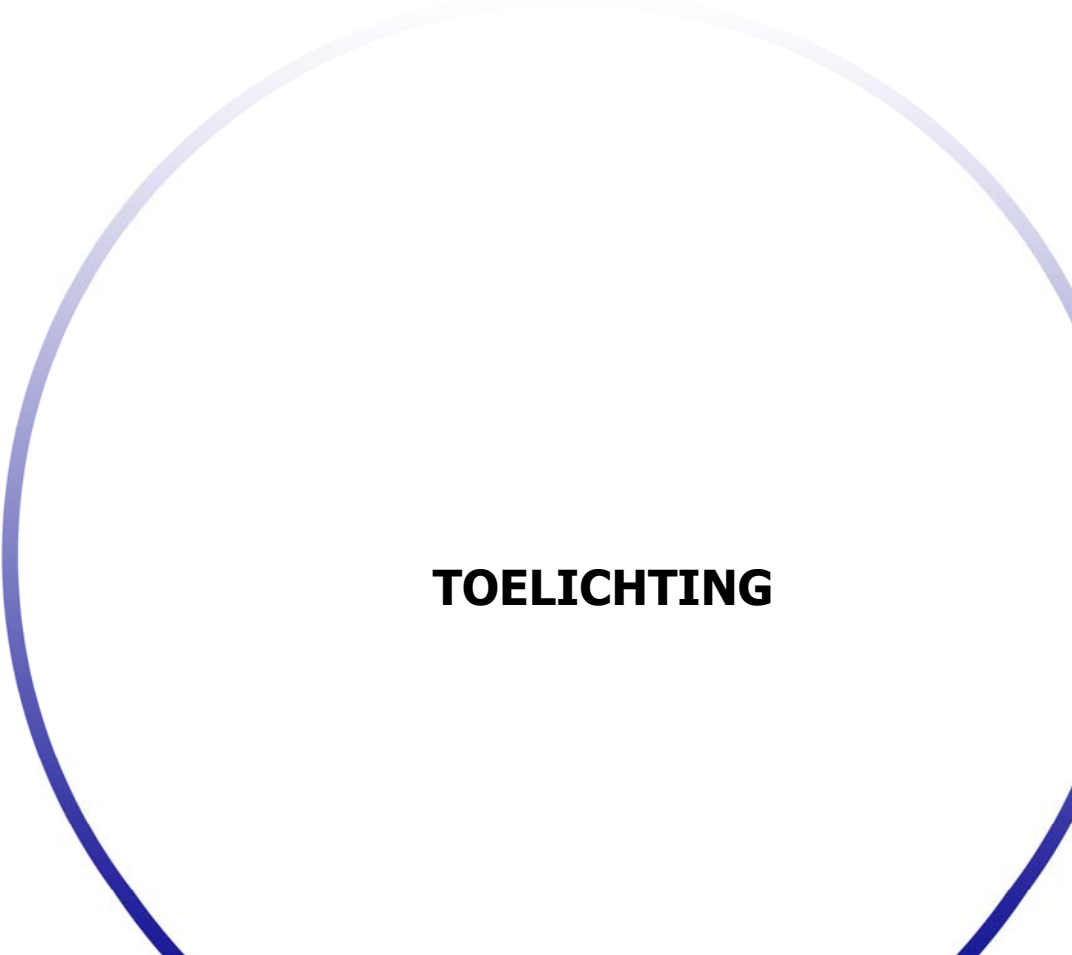


Vastgesteld door de raad van de gemeente Reimerswaal
bij besluit van 23 mei 2017

, voorzitter

, griffier

gemeente	Reimerswaal
titel	Bestemmingsplan 'Eindje de Rondte, Kruiningen'
imronummer	NL.IMRO.0703.03KnBPedRondte-va01
projectnummer	RW4009
status	Definitief
Ontwerp	15 december 2016
Vastgesteld	23 mei 2017



TOELICHTING

TOELICHTING

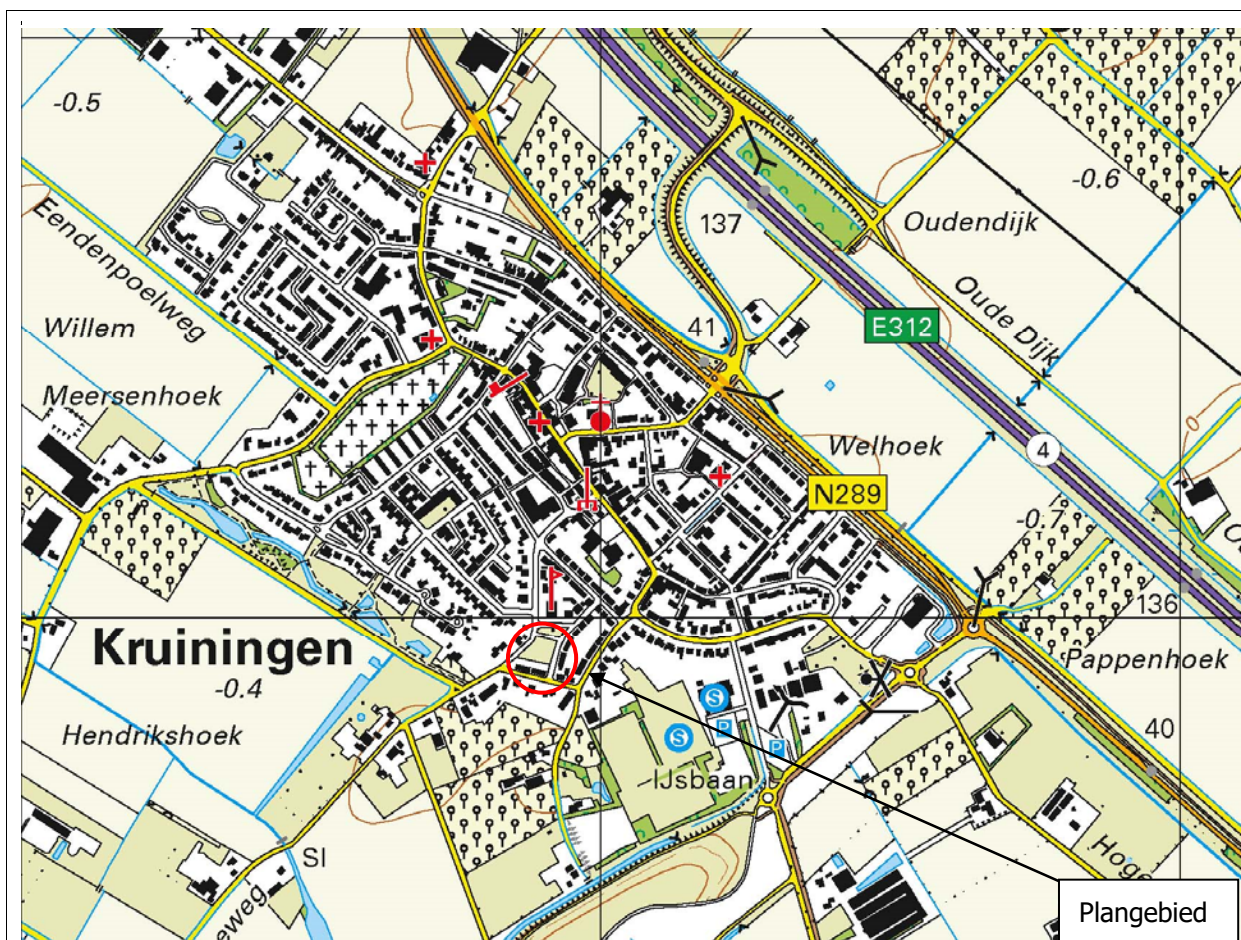
behorende bij het bestemmingsplan 'Eindje de Rondte, Kruiningen' in de gemeente Reimerswaal.

INHOUD

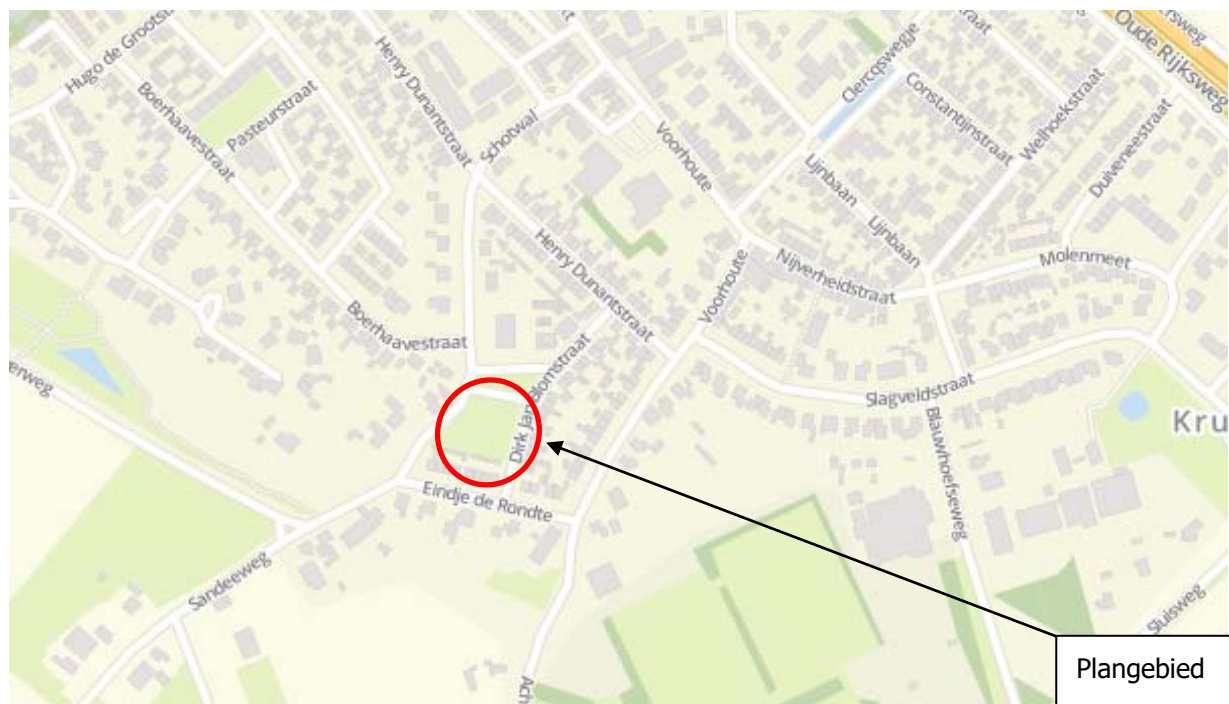
1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	9
3.	BELEIDSKADERS	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Toetsing beleidskaders	15
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	17
4.1	Bodem	17
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	17
4.3	Water	19
4.4	Ecologie / flora en fauna	22
4.5	Milieuhinder	24
4.6	Geluidhinder	24
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Externe veiligheid	25
4.9	Overige belemmeringen	28
5	JURIDISCHE ASPECTEN	29
5.1	Algemene opzet	29
5.2	Verbeelding	29
5.3	Regels	30
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	30
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	30
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	31
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	32
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke toetsing	33
6.3	Overleg	36

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek;
2. Archeologisch onderzoek en advies;
3. QRA Dow Propyleen Transportleiding Traject Gemeente Reimerswaal;
4. QRA hogedruk aardgas buisleidingen;
5. Vooroverlegreacties.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Duinstaete Planontwikkeling BV heeft het voornemen tot het realiseren van 12 woningen op het perceel op de hoek van het Eindje de Rondte en de Dirk-Jan Blomstraat in Kruiningen. BuroSALT B.V heeft voor deze locatie een schetsplan opgesteld.

Het perceel is reeds jarenlang braakliggend. In het verleden is er een plan gemaakt voor het realiseren van 7 woningen op deze locatie. Deze zijn in het vigerende bestemmingsplan gereguleerd, maar nooit gerealiseerd.

De nieuw te bouwen woningen betreffen huur- en koopwoningen. De woningen zullen in een blok van twee maal 6 woningen worden gebouwd. 6 woningen zullen als eengezinswoning worden gebouwd en 6 woningen zullen levensloopbestendig worden gebouwd.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1 en figuur 2.

1.2 Vigerend bestemmingplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Kruiningen' (vastgesteld d.d. 23 april 2013).

De gronden kennen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 7' en de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is ook de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' over het plangebied gelegen.

In de nieuwe situatie zijn 12 woningen beoogd. Deze zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen de vigerende bestemming. Enerzijds past de ontwikkeling niet binnen het bouwvlak en anderzijds worden er meer woningen opgericht dan nu zijn opgenomen op de verbeelding. Binnen het bestemmingsplan is ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Het is derhalve noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren.

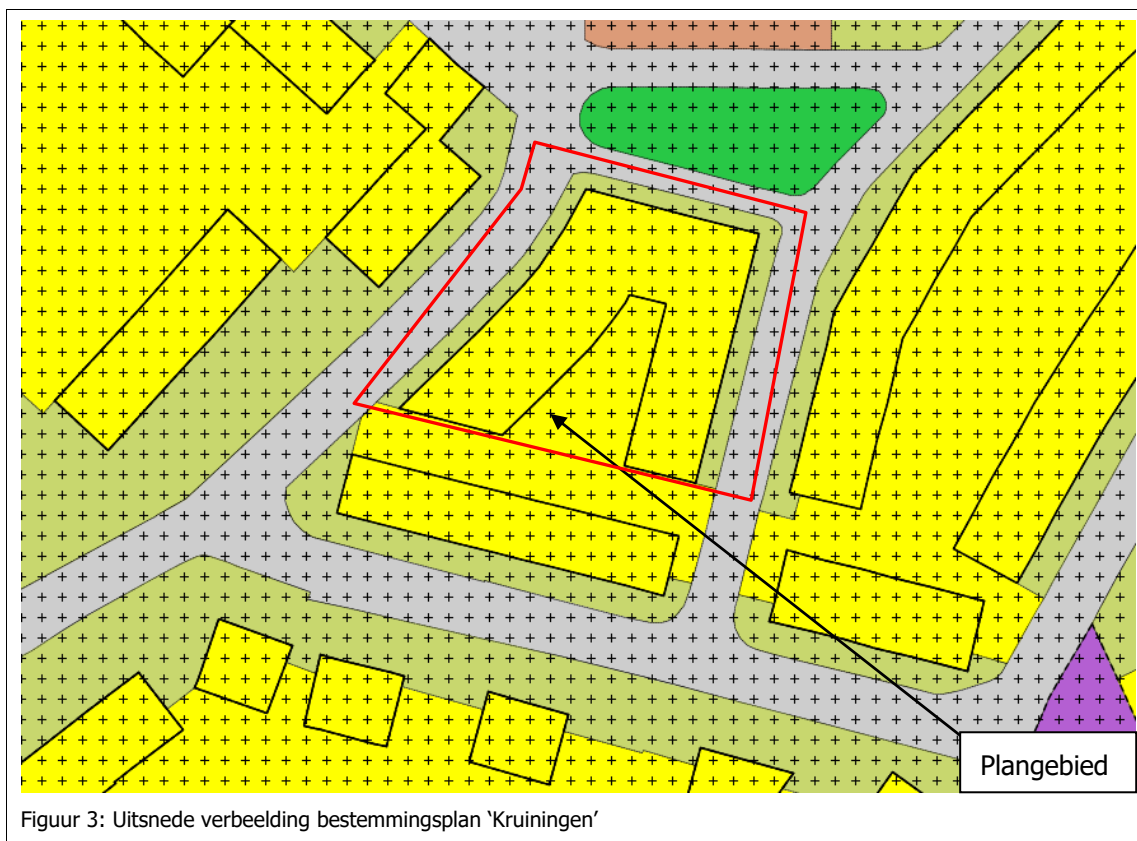
In het onderhavige geval, heeft de gemeente Reimerswaal aangegeven dat de ontwikkeling wordt opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan).

Het voorliggende bestemmingsplan 'Eindje de Rondte, 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, de regels en de 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 'Eindje de Rondte, Kruiningen' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de

bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De kwaliteit van de leefomgeving wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing en overleg worden tot slot in hoofdstuk 6 behandeld.



2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in Kruiningen, aan de zuidzijde van de kern. De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie G, nummer 3321. Het perceel is gelegen op de hoek van het Eindje de Rondte en de Dirk-Jan Blomstraat en kent een oppervlakte van circa 2.000 m². De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 4.

Het perceel wordt aan drie zijden begrenst door een woonstraat. Aan de oostzijde en westzijde van het plangebied zijn woningen aan de overzijde van de woonstraten gelegen. Aan de zuidzijde grenst de achterzijde van de woningen, gelegen aan het Eindje de Rondte, direct aan het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied is een plantsoen gelegen met daarachter het politiebureau en Blomstaete.

In het plangebied stond ooit de gymzaal van de ULO. Dat is gebouw is al meer dan tien jaar geleden gesloopt. Sindsdien zijn de gronden braakliggend en betreft het nu een grasveld, dat regelmatig wordt onderhouden. In het verleden is er een plan gemaakt voor het realiseren van 7 woningen op deze locatie. Deze zijn in het vigerende bestemmingsplan gereguleerd, maar nooit gerealiseerd.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied



Figuur 5: massastudie plangebied

2.2 Beoogde situatie

De beoogde situatie omvat de bouw van 12 woningen. Eén rij van 6 eengezinswoningen aan de oostzijde van het plangebied, evenwijdig aan de Dirk-Jan Blomstraat en één rij van 6 geschakelde levensloopwoningen, evenwijdig aan het Eindje de Rondte. De eengezinswoningen worden gebouwd in twee bouwlagen met kap. De levensloopbestendige woningen worden gebouwd in één bouwlaag met kap. In figuur 6 is de indicatie van de nieuwe indeling van het plangebied weergegeven, in figuur 5 is de massastudie van het plangebied weergegeven.



Figuur 6: Indicatie nieuwe indeling plangebied

Parkeren

Vanuit de gemeente Reimerswaal is een parkeernorm per woning vastgesteld gebaseerd op de gemeentelijke nota parkeernormen. Voor grondgebonden koop- en huurwoningen hanteert het CROW een indeling naar bebouwingstypologie. Voor zowel een koopwoning, type hoek- en/of tussenwoning, als een huurwoning, particulier, geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dat betekent dat voor de beoogde ontwikkeling moet worden voorzien in 24 parkeerplaatsen.

Vooralsnog zijn er 19 parkeerplaatsen binnen het projectgebied geprojecteerd. Het is mogelijk om bij het naastgelegen politiebureau de ontbrekende 5 extra plaatsen te realiseren. Op deze wijze wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. De aanleg van 5 extra parkeerplaatsen wordt geborgd via de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente, waarin de financiële bijdrage wordt vastgelegd.

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. 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

De provincie zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Bro en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Onderdeel hiervan is de vraag of het plan past binnen de regionale behoefte. In paragraaf 3.1 is deze ladder reeds toegelicht.

Verordening ruimte provincie Zeeland

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.

Artikel 2.1 Algemene regels voor duurzame verstedelijking:

'In de toelichting bij een bestemmingsplan voor woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen, alsmede de uitbreiding daarvan, wordt aannemelijk gemaakt dat het plan voorziet in een aantoonbare regionale behoefte waarbij in die behoefte primair wordt voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen alsmede daarbij behorende voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.'

Art.2.1 Algemene regels voor duurzame verstedelijking is van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

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

Actualisatie Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Halverwege de looptijd van het Omgevingsplan Zeeland blijkt het nodig het plan te actualiseren en aan te vullen. Op 11 maart 2016 hebben Provinciale Staten daarom een herziening van het

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en een eerste wijziging van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Er zijn onder andere wijzigingen aangebracht in het beleid voor wonen, zonneparken, kustbebouwing, landbouw en bedrijventerreinen.

Het Omgevingsplan 2012-2018 geeft niet eenduidig aan of kleinschalige projecten moeten worden opgenomen in de regionale woningbouwplanning. Ook is niet expliciet gemeld dat kleinschalige woningbouwprojecten binnen bestaand bebouwd gebied altijd onderdeel moeten uitmaken van de woningmarktafspraken. In de beleidstekst wordt daarom duidelijker aangegeven dat ook kleinschalige woningbouwprojecten in de regionale programma's moeten worden opgenomen. De nieuwe tekst luidt als volgt:

Woningbouw en herstructurering

De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag.
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Deze wettelijke procesvereisten kunnen worden ondersteund met de regionale woningmarktafspraken. Voor begrenzing van het bestaand bebouwd gebied zullen de grenzen uit 2005 geactualiseerd worden, waarbij al onherroepelijke bestemmingsplannen worden meegenomen. Daardoor zal het bestaand bebouwd gebied in ieder geval voor de planperiode voldoende ruimte bieden voor de woningbehoefte. Ook voor kleinschalige ontwikkelingen, zowel binnen het bestaand bebouwd gebied als in het landelijk gebied, moet in lijn met de duurzaamheidsladder de behoefte worden aangetoond. In het kader van de woningmarktafspraken moet dit worden opgenomen, bijvoorbeeld door te putten uit een rest-post.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal

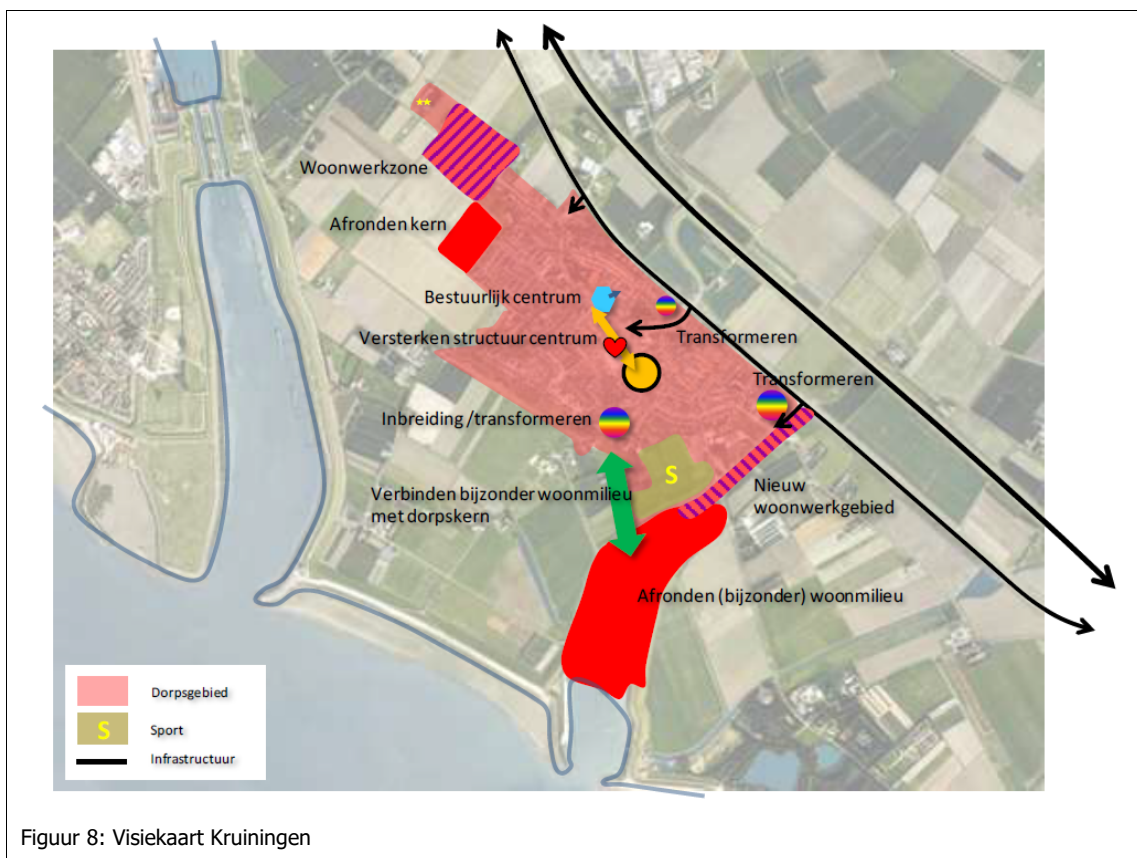
Wonen

De doelstelling is de leefbaarheid en kwaliteit van de woonkernen (aantrekkelijke woon- en leefomgeving) verder versterken door:

- het versterken van de diversiteit aan (woon-)- culturen en woonmilieus tussen de dorpskernen, versterken van de kernkwaliteiten;
- het afstemmen van de woningvoorraad en de woningbouw op de lokale behoefte (per kern): zowel kwantitatief = het juiste aantal, als kwalitatief = het juiste type voor de doelgroep;
- het inzetten van woningbouw om ruimtelijke aandachtslocaties en herstructureringsgebieden aan te pakken;
- het realiseren van bijzondere woonprojecten voor specifieke doelgroepen.

Ten aanzien van woningbouwprojecten gelden hierbij de volgende aandachtspunten:

- Behoud dorpskarakter van de kernen, door behoud en ontwikkeling van kwalitatief groen in en aan de randen van de kernen.
- Zorgen voor kwalitatief goede huisvesting voor eenpersoonshuishoudens, starters, ouderen, 'nieuwe Zeeuwen' en permanente arbeidsmigranten.
- Dit kan zowel binnen de bestaande voorraad als in nieuwbouwwoningen, afhankelijk van de bestaande voorraad en de behoefte per kern.



Figuur 8: Visiekaart Kruiningen

Ambitie

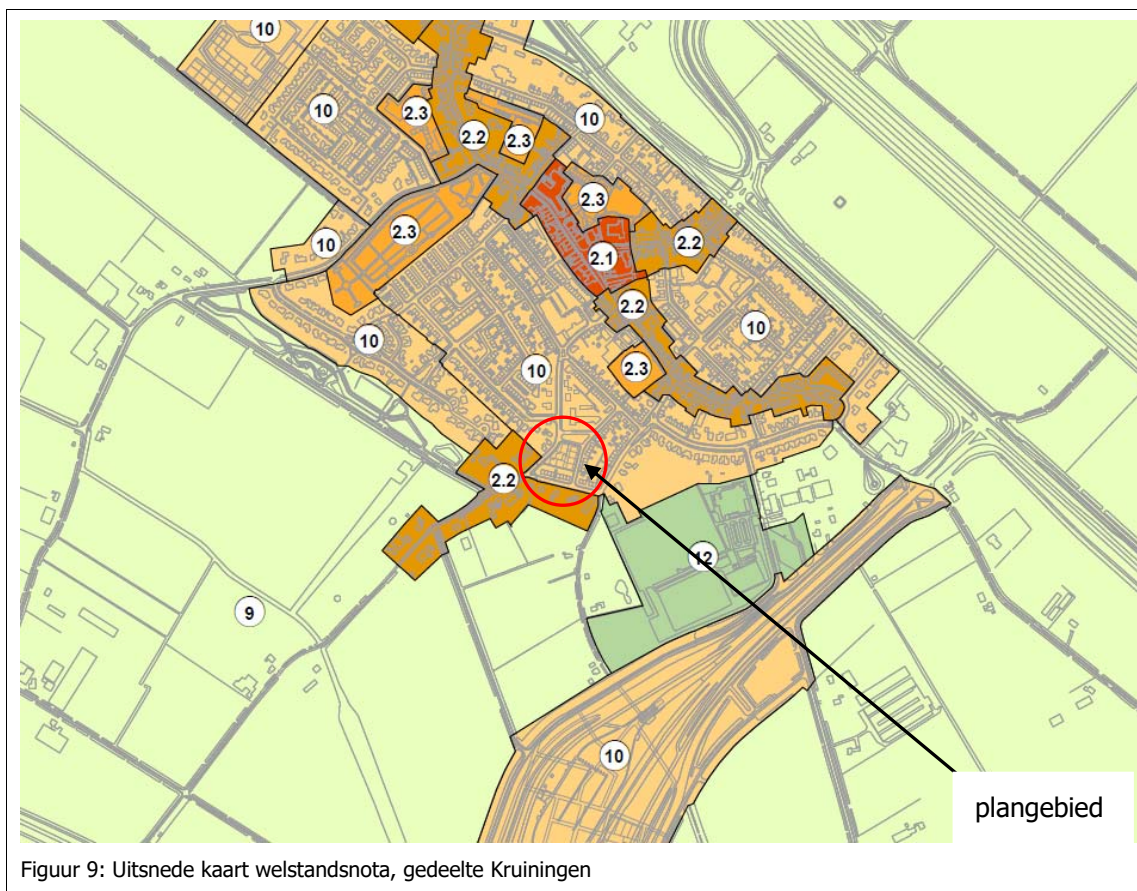
Doelstelling voor het ruimtelijke beleid voor Kruiningen is het op peil houden en zo mogelijk verbeteren van de kwaliteit van het wonen en leven. Dit kan worden gerealiseerd door het ruimtelijk kwalitatief goed afronden van de kern. Het op peil houden of verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte 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.

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.

Welstandsnota

Het plangebied is in deelgebied 10 (woongebieden) op de welstandskaat, behorende bij de welstandsnota, gelegen. Binnen de neutrale woongebieden dient er aandacht te worden geschonken aan de vormgeving van hoekwoningen en erfafscheidingen. Doordat deze onderdelen veelal direct naar het openbaar gebied gericht zijn, hebben zij een directe invloed

op de beeldkwaliteit van het gebied. Uitgangspunt dient hierbij te zijn dat nieuwe ontwikkelingen de oorspronkelijk kwaliteit van het woonblok of de wijk niet aan tasten, zodoende kan de bestaande beeldkwaliteit gehandhaafd blijven.



Figuur 9: Uitsnede kaart welstandsnota, gedeelte Kruiningen

3.4 Toetsing beleidskaders

Gelet op het voormelde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan het navolgende worden geconcludeerd. Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Deze werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen.

Ad 1.

De beoogde ontwikkeling ziet op de bouw van 12 nieuwe woningen binnen de bebouwde kom. Hierbij wordt opgemerkt dat 7 woningen reeds planologisch zijn gereguleerd. Hierdoor is er sprake van een toename van de woningbouwvoorraad van 5 woningen. Het gaat hier echter om een segment dat een gewenste aanvulling betekent op de regionale woningbehoefte. Het gaat enerzijds gedeeltelijk om levensloopbestendige woningen. Anderzijds wordt een gedeelte van de woningen in de markt gezet als niet te dure huurwoningen. Gezien de verwachte vraag

daarnaar, wordt de ontwikkeling gezien als een gewenste ontwikkeling en zullen de 5 extra woningen in de regionale woningbouwplanning worden opgenomen.

Ad 2.

Het nationaal beleid zet sterk in op inbreiding en herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarnaast ook centraal in het provinciale beleid.

De projectlocatie ligt binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied zoals deze zijn vastgelegd door het provinciaal bestuur. Daarnaast is er ten aanzien van de beoogde ontwikkeling sprake van herstructurering. Derhalve wordt voldaan aan stap 2.

Ad 3.

De onderhavige locatie wordt via de bestaande wegenstructuur in en rondom het dorp ontsloten. Zowel via de Dirk-Jan Blomstraat als Eindje de Rondte is de locatie ontsloten. Middels de Slagveldstraat en de Sluisweg loopt de route naar de N289, richting de A58.

Twee bushaltes zijn gesitueerd aan de kruising Burgemester Elenbaasstraat – Rijksweg en één bushalte is aan de Zandweg gesitueerd. Op een afstand van ongeveer 2 km is het treinstation Kruiningen - Yerseke gelegen.

In de paragraaf 2.2 is de parkeeropgave van het gebied beschreven. Hieruit blijkt dat er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de beoogde nieuwbouw past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

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.

Door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. is op 1 juli 2016 een 'Eindrapport actualiserend bodemonderzoek' opgesteld voor de D.J. Blomstraat te Kruiningen. Uit dit geactualiseerde onderzoek blijkt dat de op de onderzoekslocatie geconstateerde licht verhoogde gehalte in de grond geen aanleiding geeft tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat (ook licht) verontreinigde grond niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.

Daarnaast is door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. op 1 juli 2016 het 'Eindrapport verkennend bodemonderzoek asbest' opgesteld voor de D.J. Blomstraat te Kruiningen. Uit dit geactualiseerde onderzoek blijkt dat in twee van de drie door het laboratorium geanalyseerde monsters van de fractie kleiner dan 20 mm grond asbest is aangetroffen (<1 mg/kg.ds). De interventiewaarde van 100 mg/kg.ds wordt niet overschreden. In het overige geanalyseerde monster is geen asbest aangetroffen. De resultaten van dit onderzoek geven geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek naar asbest in grond.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In de bijlage 1 zijn de bodemonderzoeken opgenomen.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden, blijven gehandhaafd.

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

De gemeente Reimerswaal heeft op 22 november 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit archeologiebeleid 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 te 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 versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.



Figuur 10: Uitsnede maatregelenkaart 1

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 10) 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.

Door het bedrijf ArcheoMedia B.V. is ter plaatse van het plangebied in 2007 een Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van karterende boringen uitgevoerd (RAPPORT A06-445-I).

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

Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de voormalige gymnastiekzaal tot 0,9 m –mv verstoord is door 'recente' activiteiten. De lagen dieper dan 0,9 m –mv zijn intact. Er werden geen belangwekkende archeologische indicatoren aangetroffen.

De resultaten van het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek geven geen aanleiding tot aanpassingen in de voorgenomen plannen voor woningbouw op de onderzoekslocatie.

Ondanks de resultaten van het uitgevoerde inventariserend archeologisch onderzoek is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 47 van de Monumentenwet 1988. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening 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.

In het plangebied komen geen monumenten of andere waardevolle panden voor. Vanwege het welstandsniveau is met de inrichting van het plangebied nadrukkelijk rekening gehouden met de omgeving. Qua massa en uitstraling wordt aangesloten bij de omgeving.

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.

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.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Stroomgebiedbeheerplan Schelde 2016-2021

Dit plan beschrijft de doelen en maatregelen in het stroomgebied van de Schelde voor schoon en ecologisch gezond water voor duurzaam gebruik.

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.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

De visie van het waterschap is: 'Doelmatig beheer van watersystemen en afvalwaterketen. Deze zijn robuust en toekomstbestendig ingericht'. De volgende doelen zijn daarbij gesteld:

Het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied zijn in 2027 op orde, ook voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd tussen de gemeente en het Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen binnen waterkeringen en daarom niet van toepassing.
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het plangebied wordt niet vergroot. Op dit moment mogen er reeds woningen worden toegevoegd. De vermeerdering van het aantal woningen binnen hetzelfde plangebied brengt een iets groter verhard oppervlak met zich mee. Dit wordt echter gecompenseerd door een financiële bijdrage van de initiatiefnemer in het waterbergingsfonds van de gemeente. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de gemeente.
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	De zogenaamde afkoppelbeslisboom wordt toegepast. Het verhard oppervlak wordt eerst hergebruikt en daarna afgekoppeld. Aangesloten wordt op de bestaande aansluitingen in de wijk. Een afkoppelriool richting de Klaverweg is reeds aangelegd in 2006, daar worden de nieuwe woningen op aangesloten. Ook hiervoor betaald de initiatiefnemer een afkoppelbijdrage aan de gemeente. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de gemeente.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Bij de ontwikkeling zal de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast. Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwater-kwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied, of aandachtsgebied voor de waterhuishouding volgens de grondwaterbeheers -plankaart. Er wordt niet actief water de grond ingebracht. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewater-kwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.

<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is geen open water in het plangebied aanwezig.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet direct aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Dit is niet van toepassing aangezien er geen waterlopen in het gebied voorkomen.
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen waterbeheerdersobjecten in de directe omgeving aanwezig.
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er loopt langs het plangebied geen waterschapswegen.

4.4 Ecologie / flora en fauna

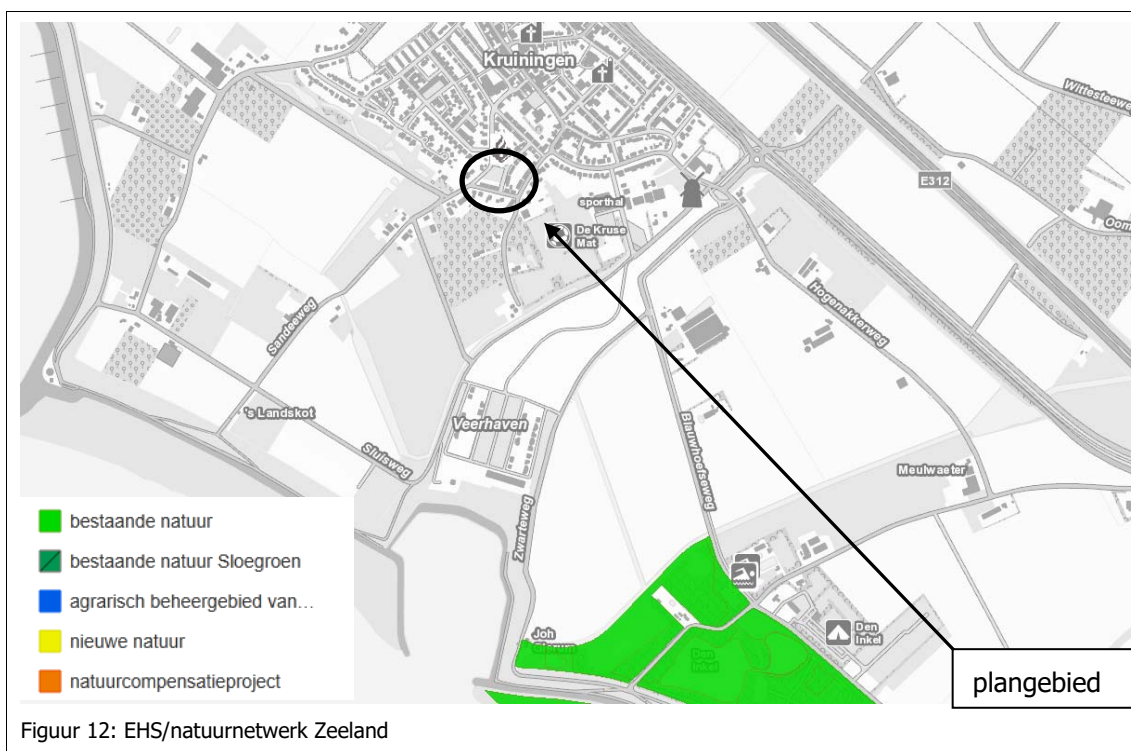
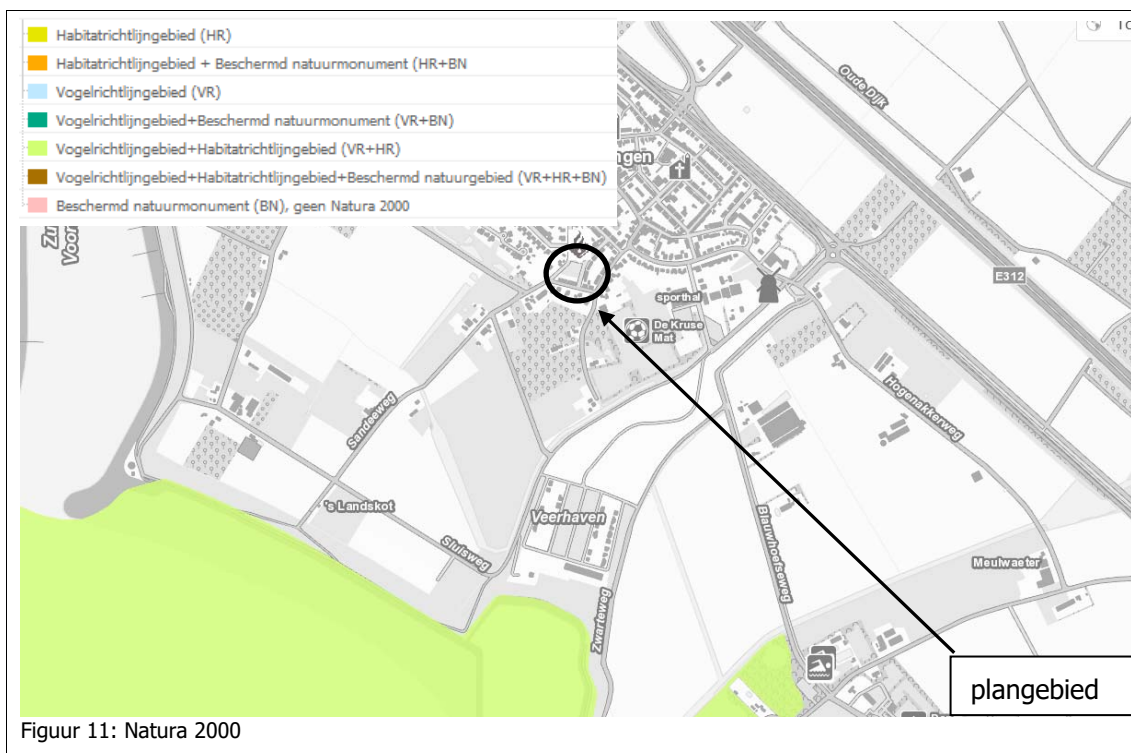
Op basis van de Wet Natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000 gebied. De Westerschelde is gelegen op een afstand van meer dan 900 meter. Het plangebied is ook niet gelegen in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur/Natuurnetwerk Zeeland (meer dan 1200 meter). In figuren 11 en 12 zijn de natuurgebieden weergegeven.

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.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is er reeds gesloopt. De eventueel aanwezige waarden zijn hierbij verloren gegaan. Sindsdien is de locatie regelmatig onderhouden. Een flora en fauna onderzoek is derhalve niet benodigd.

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



Stikstofdepositie

De beoogde ontwikkeling zorgt voor met toevoeging van 5 woningen voor een kleine toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het is dan ook niet aannemelijk te veronderstellen dat deze ontwikkeling een significante bijdrage aan de stikstofdepositie oplevert.

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 en om het plangebied zijn verschillende functies gelegen, zoals wonen, een politiebureau en een perceel met een bedrijfsbestemming B1. Het politiebureau is op circa 35 meter afstand van het plangebied gelegen. Het bedrijf is gelegen op ongeveer 65 meter afstand (Eindje de Rondte 67). Een politiebureau kent een richtafstand van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Het bedrijf is bestemd middels categorie B1. Dit betekent dat de activiteit die hier plaatsvindt kan worden uitgeoefend mits het gebouw bouwkundig is afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. In de voorliggende situatie is dit het geval. Bovendien waren de gronden in het plangebied reeds ten behoeve van de woonfunctie bestemd. Het aspect milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor beoogde ontwikkeling.

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). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De te bouwen woningen zijn gelegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur). Er zal geen akoestisch onderzoek plaatsvinden aangezien de gronden reeds zijn bestemd voor wonen, er wordt geen nieuwe gevoelige functie gerealiseerd.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het

maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

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

Toetsing

De beoogde ontwikkeling ziet op een toevoeging van 5 woningen in het plangebied. Om die reden kan worden aangenomen dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

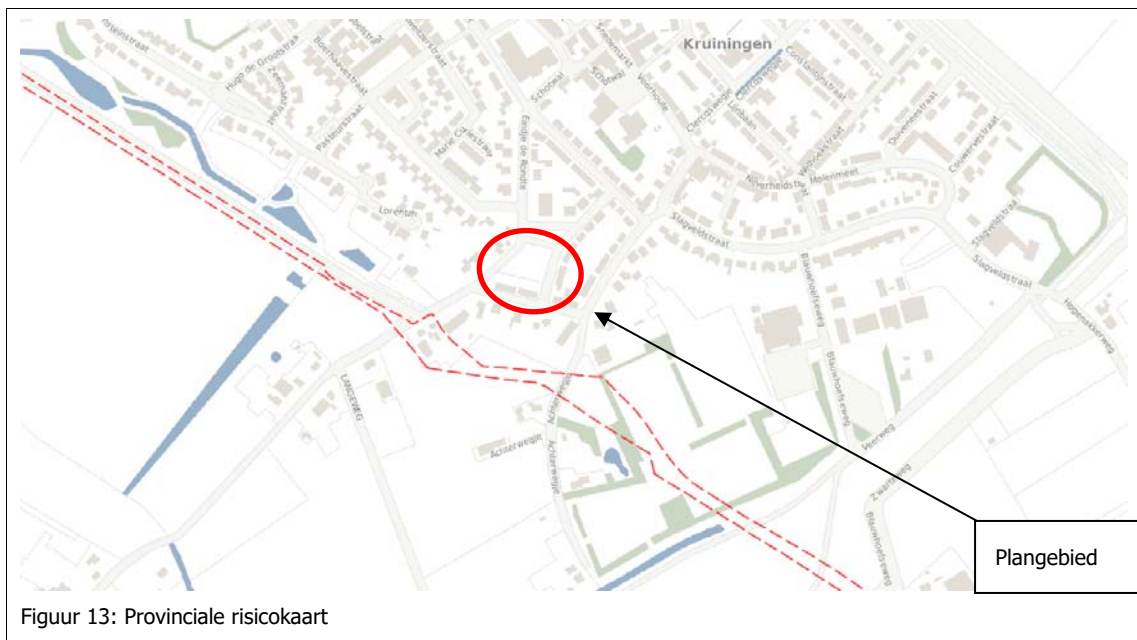
4.8 Externe veiligheid

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

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

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied

waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen wordt getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.



Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten². Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de

² Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviestaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. Volgens de provinciale risicokaart (figuur 13) zijn er geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij de projectlocatie aanwezig.

Transportroutes

Buisleidingen

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

Volgens de risicokaart zijn nabij het plangebied twee buisleidingen aanwezig die voor het aspect externe veiligheid planologisch relevant zijn. De meest nabijgelegen buisleiding bevat propyleen (Dow Benelux Holding NV). De andere leiding betreft een aardgasleiding. Beide buisleidingen zijn op een afstand van circa 100 tot 120 meter van het plangebied gelegen.

Propyleenleiding

De propyleenleiding van DOW beschikt over een PR 10^{-6} risicocontour van 16 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt minimaal 85 meter. Het plangebied ligt niet binnen deze zone en binnen het invloedsgebied. Een verantwoording groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk. In bijlage is de QRA Dow Propyleen Transportleiding Traject Gemeente Reimerswaal opgenomen. Dit onderzoek is uitgevoerd op 25 februari 2016.

Aardgasleiding

Volgens het rapport 'Reimerswaal QRA hogedruk aardgas buisleidingen' van de RMD uit april 2012 (zie bijlage 4) is de hoogte van het GR ter hoogte van Kruiningen maximaal 0,188 X oriënterende waarde.

Daarbij wordt opgemerkt dat de voorliggende ontwikkeling slechts gaat om de toevoeging van 5 woningen. Er is derhalve slechts sprake van een zeer kleine verandering van de bevolkingssamenstelling. Er is dan ook in dit geval geen sprake van een toename van het groepsrisico.

De gasleiding van Gasunie (A-535) heeft een diameter van 20" en een werkdruk van 66,2 bar. Volgens de Wegwijzer Buisleidingen Zeeland (<http://www.omwb.nl/brzo/externe-veiligheid/wegwijzers-buisleidingen-291.html>) heeft deze leiding een 100% letaliteitsgrens van 120 meter en een invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) van 270 meter. Het plangebied ligt buiten de 100% letaliteitsgrens van de leiding waardoor een uitgebreide verantwoording van het GR niet van toepassing is. Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van de gasleiding waardoor een beperkte verantwoording van het GR noodzakelijk is.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid wil zeggen dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit ook kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereikbaarheid en de beschikbare

bluswatervoorzieningen. De Dirk-Jan Blomstraat en Eindje de Rondte zijn goed bereikbaar. Aan drie zijden van de ontwikkelingslocatie is een straat aanwezig.

De Veiligheidsregio wordt in het kader van de vooroverlegreacties gevraagd te reageren op dit plan.

Beheersbaarheid

De gemeentelijke brandweer oefent volgens een oefenschema overeenkomstig de landelijke richtlijnen 'leidraad oefenen'. In deze leidraad is ook het oefenen in geval van bijzondere risico's een onderdeel. De brandweer is dus voldoende geoefend in het bestrijden van dergelijke situaties.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin de aanwezigen (bewoners, werkenden bezoekers) zich op eigen kracht in veiligheid kunnen brengen. Aspecten die de zelfredzaamheid beïnvloeden zijn:

- Preventieve voorlichting/communicatie in de richting van bewoners;
- De planning van functies met gebruikers met een hoge dan wel een verminderde zelfredzaamheid;
- Infrastructurele voorzieningen om de gevarenszone te ontvluchten, vluchtrichtingen e.d.,
- Maatregelen voor het alarmeren en informeren van bewoners;
- Indien wenselijk en reëel mogelijkheden om bouwwerken via maatregelen beter te beveiligen, zoals de ventilatie van gebouwen af te sluiten, beter glas, nooduitgangen, etc..

Bovenstaande aspecten worden voor zover mogelijk in achtgenomen bij het realiseren van de ontwikkeling.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

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

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

Er loopt geen verkeersroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen langs het plangebied. (bron: Geoweb, Rijkswaterstaat).

4.9 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

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 'Eindje de Rondte, Kruiningen' bestaat uit de volgende onderdelen:

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 daarnaar 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. 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 waar een hoofdgebouw kan worden gebouwd.

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 'bij recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toetssteen' 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 bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels opgenomen voor het toestaan van bijgebouwen of overkappingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Verkeer

De straten en de parkeerplaatsen zijn in de verkeersbestemming opgenomen. Op deze gronden zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde toegestaan.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Woningen mogen aaneengebouwd worden gebouwd. Ook het maximum aantal woningen is vastgelegd.

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 dakhelling. 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 en huisdierenverblijven onder voorwaarden mogelijk te maken.

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 betreffen de volgende bepalingen.

- *Anti-dubbelregel*
Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouw mogelijkheden.
- *Algemene bouwregels*
Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouwgrenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overangsrecht komen te vallen.
- *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 geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Eindje de Rondte, Kruiningen'.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 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 Eindje de Rondte, Kruiningen is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen de 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.

6.2 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Reimerswaal dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende zes weken (vanaf donderdag 23 februari 2017 tot en met woensdag 5 april 2017) in het gemeentehuis ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar is.

Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is hierna samengevat en voorzien van een reactie. Bij de beantwoording is aangegeven of, en zo ja op welke wijze, het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze is aangepast.

Samenvatting zienswijze A.J Houtekamer, Eindje de Rondte 45 in Kruiningen

1. Procedure:

Op 8 december 2016 is een informele informatieavond gehouden waar door omwonenden vragen zijn gesteld. Het naar aanleiding daarvan opgestelde verslag bleek incompleet. Op

verzoek van 1 van de vragenstellers zijn resterende vragen alsnog beantwoord en naar de aanwezigen gemaaild. De heer Houtekamer vraagt zich af waarom niet alle vragen direct zijn beantwoord. Het lijkt er volgens hem op dat het verslag gecensureerd was.

Een informatieavond die op initiatief van de projectontwikkelaar is gehouden, wordt door de wethouder gebruikt om de gemeenteraad, op basis van een incompleet verslag, te informeren. Volgens de wethouder hadden de omwonenden geen bezwaar. Dit wordt gezien als een bijzondere gang van zaken. De heer Houtekamer was graag van tevoren geïnformeerd over deze werkwijze, dan had hij zich tijdens de informatieavond zich hierover ook kunnen uit spreken.

Beantwoording

Het is niet ongebruikelijk dat een informatieavond voor omwonenden wordt georganiseerd door de initiatiefnemer van een bepaald project. Daarbij is de gemeente vaak ook vertegenwoordigd om uitleg te geven over de bestemmingsplanprocedure. Er is geen inhoudelijk verslag gemaakt van de informatieavond en er is niet vastgelegd wie welke opmerkingen heeft gemaakt. In grote lijnen is in het verslag de opzet van de avond geschetst en vervolgens is ingegaan op 4 vragen die tijdens de bijeenkomst zijn gesteld. Het verslag zoals hierboven is aangegeven, is ook toegezonden aan de heer Houtekamer. De inhoud van dit verslag was ook bijgesloten bij de stukken die ter kennis zijn gebracht van de opinieraad in het kader van het voornemen om het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Tijdens de vergadering van de opinieraad op 31 januari 2017 heeft wethouder Sinke als persoonlijke weergave van zijn ervaringen tijdens de informatieavond gemeld, dat er vanuit de omwonenden geen bezwaren naar voren zijn gebracht. Uit zijn zienswijze blijkt, dat de heer Houtekamer weliswaar geen vragen heeft gesteld aan de projectontwikkelaar en aan de aanwezige ambtenaren, maar dat de wethouder niet had mogen stellen dat de omwonenden tijdens de informatieavond geen bezwaren hadden.

Tijdens genoemde vergadering van de opinieraad heeft de heer Houtekamer gebruik gemaakt van het spreekrecht. Hij heeft de opinieraad kenbaar gemaakt dat hij het niet eens is met de geprojecteerde woningbouw binnen het projectgebied. Het feit dat hij dat niet heeft gedaan tijdens de informatieavond heeft de rechten van de heer Houtekamer op geen enkele manier ingeperkt.

2. Bouwoppervlak:

De overgang van een beperkte bebouwde oppervlakte met daaromheen een groenvoorziening naar de bouw van tweemaal 6 rijwoningen brengt de vraag met zich mee, waar de beloofde kwaliteit van het groen en het dorpskarakter blijft. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan, waarbij elk huis een eigen oprit krijgt, zal de omgeving volgens de heer Houtekamer nu drastisch veranderen. De massaliteit van 12 geschakelde woningen op dit braakliggende terreintje doet afbreuk aan het dorpsse, open karakter van het Eindje de Rondte. Het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt naar de mening van de heer Houtekamer onevenredig aangetast door de voorgestane ontwikkeling.

Beantwoording

Het is begrijpelijk dat de heer Houtekamer de beoogde ontwikkeling afzet tegen het beeld van een leeg bouwterrein, dat reeds enige tijd na sloop van de gymzaal is ontstaan. Binnen het projectgebied stond in het verleden een grote gymzaal, die qua gevellijnen terug was gelegen van de weg. Na sloop van die gymzaal, is de bestemming van het gebied aangepast om de bouw van woningen binnen het projectgebied

mogelijk te maken. De geprojecteerde woningen zijn echter tot nu toe nooit gerealiseerd. Momenteel dient er derhalve niet gekeken te worden naar de situatie toen de binnen het projectgebied een gymzaal stond of naar de huidige situatie met een braakliggende bouwterrein, maar naar het verschil tussen de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt en het nu gepresenteerde nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt slechts op enkele punten van vorm veranderd. Alleen aan de oostzijde komt dit bestemmingsvlak over de gehele lengte iets dichterbij de straat te liggen. De toegestane bouwhoogte wordt niet aangepast. Het verschil tussen het geldende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan heeft vooral betrekking op het toegestane type woningen en het aantal woningen dat binnen het projectgebied mag worden gebouwd, maar niet zozeer op de verschijning van de bouwmassa's.

Bovendien blijkt uit het feit dat het perceel nog steeds braak ligt dat er onvoldoende vraag is naar het type woningen dat binnen het projectgebied zou kunnen worden gebouwd op basis van het geldende bestemmingsplan. Het nu geplande type eengezinswoning van 2 bouwlagen met kap en levensloopbestendige woningen van 1 bouwlaag met kap passen in een dorp als Kruiningen en ook in de buurt, omdat deze woningtypen aansluiten bij de bestaande woningtypen rondom het projectgebied. Alleen aan de westzijde van het plangebied zijn er vrijstaande woningen gelegen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de achterzijde van geschakelde woningen die bestaan uit 2 bouwlagen met kap en ook aan de oostzijde van het plangebied zijn geschakelde woningen van 2 bouwlagen met een kap aanwezig. Er is met de inrichting van het plangebied rekening gehouden met de ligging ten opzichte van de vrijstaande woningen aan Eindje de Rondte door de levensloopbestendige woningen van maximaal 1 bouwlaag tegenover de vrijstaande woningen te projecteren, in plaats van de eengezinswoningen bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. Daarbij worden de levensloopbestendige woningen trapsgewijs gebouwd. De woningen zullen om de 2 woningen verspringen, zodat er geen aaneengesloten vlakke wand kan ontstaan. Er is dan ook geen sprake van afbreuk aan het dorpse, open karakter van de bebouwing langs het Eindje de Rondte. Het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

3. Veiligheid:

Door het realiseren van haaksparkeren aan Eindje de Rondte zullen auto's achteruit de weg op draaien en dat levert volgens de heer Houtekamer een gevaarlijke situatie op.

Beantwoording

Parkeren is maatwerk op iedere locatie. Voor iedere locatie wordt afzonderlijk bekeken hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn en op welke manier deze het meest efficiënt en veilig kunnen worden gerealiseerd. Langsparkeren is op deze locatie geen optie, omdat dan het benodigde aantal parkeerplaatsen niet kan worden gerealiseerd. Het profiel van de weg Eindje de Rondte is voldoende breed om haaksparkeren te realiseren. De aan te leggen parkeervakken worden zo ruim, dat er voldoende zicht is bij het uitrijden. Bovendien is haaks parkeren door de lagere uitrijksnelheid veiliger dan bijvoorbeeld schuin parkeren en verdient daarom de voorkeur. Voor het ontstaan van onveilige situaties hoeft hierdoor niet te worden gevreesd. Verder geldt dat in dit deel van Kruiningen niet harder gereden mag worden dan 30 km/uur.

4. Schade:

De heer Houtekamer verzoekt de gemeente om geen heiwerkzaamheden toe te staan. Hij vindt het aannemelijk dat de geplande heiwerkzaamheden schade aan zijn huis zullen toebrengen. Door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouder de gewone burger belasten met grote financiële schade en in het ergste geval ook met psychische schade.

Door het realiseren van rijwoningen wordt het patroon van alleen maar vrijstaande woningen in de noord-zuidrichting van het Eindje de Rondte doorbroken. De heer Houtekamer stelt dat het is aannemelijk te maken dat dit verlaging van de waarde van zijn huis tot gevolg heeft. Hij vraagt zich af waarom burgemeester en wethouders stellen dat de plannen van een projectontwikkelaar, die er financieel beter van wordt, goed zijn voor de gemeente, terwijl tientallen omwonenden worden gedupeerd. De heer Houtekamer is benieuwd naar de winst die het project oplevert voor de gemeente Reimerswaal.

Beantwoording

Anders dan de heer Houtekamer meent kan de gemeente niet verbieden de woningen te funderen met behulp van heipalen. Vooraf wordt er door de aannemer en de constructeur een risicoanalyse gemaakt. In eerste instantie is er geconstateerd dat de nieuw te bouwen woningen op voldoende grote afstand van de bestaande bebouwing zijn geprojecteerd om ze op een verantwoorde manier te kunnen funderen. Omdat op deze locatie de vaste grondslag erg diep ligt, zullen de palen op kleef worden berekend. Dit houdt in dat er niet geheid hoeft te worden tot op een vaste grondslag. Gevolg zal zijn dat er minder trillingen zullen optreden dan gebruikelijk. Indien nodig in verband met de aansprakelijkheid voor schade, zal de aannemer vooraf een rapportage laten opstellen waarin de huidige toestand van de omliggende woningen wordt vastgelegd. De initiatiefnemer heeft aangegeven, dat een dergelijke opname zal worden uitgevoerd voordat met de uitvoering van de plannen wordt gestart.

Mocht de heer Houtekamer reclamant daarnaast van mening zijn dat hij door de beoogde ontwikkeling planschade lijdt, dan staat het hem na inwerkingtreding van het bestemmingsplan vrij een gemotiveerd verzoek in te dienen om een tegemoetkoming in de geleden planschade. Dit is echter geen reden om af te zien van het opnieuw invullen van de projectlocatie met bebouwing. De eventuele tegemoetkoming in geleden planschade wordt overigens afgewenteld op de initiatiefnemer.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6.3 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met de wettelijk verplichte organisaties. Het plan is toegestuurd aan de volgende instanties:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Gasunie;
- Delta Netwerkgroep.

Er zijn 3 vooroverlegreacties ontvangen. Geen van de reacties brengt een aanpassing aan het bestemmingsplan met zich mee. Voor de volledigheid zijn de vooroverlegreacties in bijlage 5 opgenomen.