

Reimerswaal

Bestemmingsplan `Slagveldstraat-Nijverheidstraat, Kruiningen`

Realisatie 4 woonkavels hoek Slagveldstraat-Nijverheidstraat



Datum: 30 januari 2018
 Status: vastgesteld
 Planid.: NL.IMRO.0703.03KnBPSlagveldNijv-va01

Initiatiefnemer:
 L. Sinke Beheer BV
 Nishoek 38
 Kruiningen

Adviseur:
 Butijn Bouw Advies
 Kerkweg 29
 4414 AA Waarde

Inhoud

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Regionaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	8

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Bestaande situatie plangebied	11
3.2 Wonen	12
3.3 Bedrijvigheid en andere economische aspecten	12
3.4 Verkeer en vervoer	13
3.5 Ondergrondse infrastructuur	13
3.6 Landschap, natuur en ecologie	13
3.7 Waterhuishouding	14
3.8 Sociale en maatschappelijke samenhang	14

Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied

4.1 Doelstelling	16
4.2 Hoofdstructuur	16
4.3 Wonen	16
4.4 Verkeer	17
4.5 Groen	17
4.6 Water	17

Hoofdstuk 5 Milieu- en andere aspecten

5.1 Archeologie en cultuurhistorie	18
5.2 Milieuhinder	20
5.3 Bodem	23
5.4 Luchtkwaliteit	24
5.5 Verkeer en parkeren	25
5.6 Afval	26
5.7 Ecologie	26
5.8 Externe veiligheid	29
5.9 Water	31

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemene opzet	34
6.2 Verbeelding	34
6.3 Regels	35

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid	38
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.3 Overleg	43

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Archeologisch onderzoek	44
Bijlage 1a	Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. proefsleuven	
Bijlage 2	Rapportage molenbiotoop	
Bijlage 3	Bodemonderzoeksrapport	
Bijlage 4	Wateradvies	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De heer Sinke is voornemens om op de locatie van de voormalige boerderij aan de Slagveldstraat-Nijverheidstraat te Kruiningen 4 nieuwe woonkavels te realiseren ten behoeve van vier grondgebonden woningen. Om dit te kunnen realiseren dient de oude boerderijwoning met de bouwvallige schuur gesloopt te worden. Het is economisch gezien niet rendabel om de bouwvallige schuur te renoveren ook is de woning zodanig gedateerd dat het renoveren ervan en te laten voldoen aan de huidige wooneisen geen optie is.

Het initiatief tot sloop van de oude panden en realisatie van de 4 woonkavels is gebleken de meest haalbare oplossing te zijn om de vrijkomende kavel op een ruimtelijk verantwoorde wijze in te vullen.

De gemeente Reimerswaal staat positief tegenover deze ontwikkeling.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het vigerende bestemmingsplan is hiervoor namelijk niet toereikend.

1.2 Ligging plangebied

Op onderstaand kaartje en luchtfoto is de ligging van het plangebied afgebeeld. Het planinitiatief is gelegen aan één van de ontsluitingsaders van het dorp Kruiningen.



Figuur 01: ligging beoogde locatie (binnen de rode cirkel), bron: Geoweb Provincie Zeeland



Luchtfoto 01: Plangebied Slagveldstraat-Nijverheidstraat, bron: Geoweb Provincie Zeeland

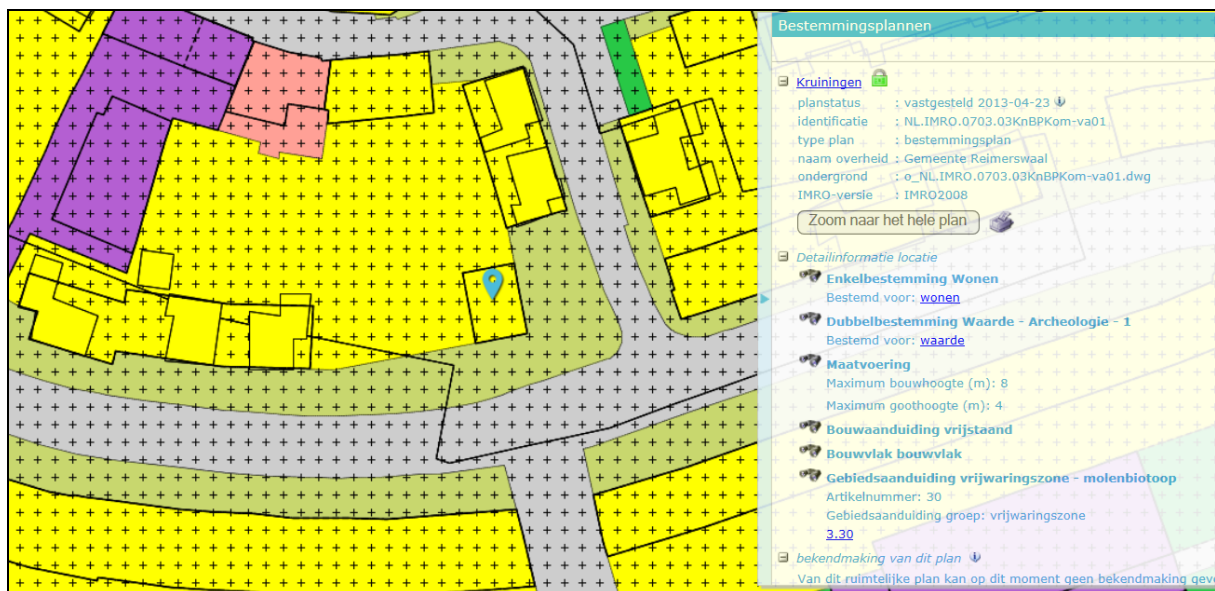
1.3 Geldend bestemmingsplan

Het planinitiatief gelegen op het perceel Nijverheidstraat 25 in Kruiningen, is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Kruiningen", vastgesteld op 23 april 2013. Het is gesitueerd op gronden met de bestemming Wonen en Tuin. De bestaande woning is gelegen binnen een bouwvlak. De boerenschuur is buiten het bouwvlak gesitueerd. Om de geprojecteerde woningen te honoreren is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het beoogd gebruik blijft de bestemming Wonen behouden echter dient hiervoor het bouwvlak verruimd te worden en de bestemming Tuin verkleind, zodat de rooilijnen van omliggende percelen doorgetrokken kunnen worden. Tevens is het wenselijk om de bouwhoogte te verruimen naar 10 meter.

In het voornoemd bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarvan voor betreffend plan gebruik gemaakt zou kunnen worden.

Om de beoogde ontwikkeling 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 'Slagveldstraat-Nijverheidstraat, Kruiningen' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling. In figuur 02 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 02: Fragment Bestemmingsplanverbeelding "Kruiningen", bron: ruimtelijke plannen

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. Hoofdstuk 2 beschrijft de planologische toets met betrekking tot het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de bestaande situatie gegeven. In hoofdstuk 4 volgt een visie op het plangebied. In hoofdstuk 5 komen de sectorale aspecten aan de orde. Als laatste wordt in de hoofdstuk 6 en 7 ingegaan op respectievelijk de juridische vormgeving (bestemmingsregeling) en de uitvoerbaarheidsaspecten.

2. Beleidskaders

In dit hoofdstuk zal kort worden ingegaan op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met daaraan gekoppeld de toetsing en conclusies van het initiatief aan het beleid.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening teruggaat en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen, zijn het realiseren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen.

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro).

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Barro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Conclusie

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, van kracht.

In het omgevingsbeleid is een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe verordening ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

Nota Ruimte voor verbetering

Halverwege de looptijd van het Omgevingsplan Zeeland was 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 (VRPZ) vastgesteld. In de nota 'Ruimte voor verbetering' is de nodige informatie, achtergronden en overzicht van de wijzigingen te vinden. Er zijn onder andere wijzigingen aangebracht in het beleid voor zonneparken, kustbebouwing, landbouw en bedrijventerreinen.

In de VRPZ wordt onder andere nader ingegaan op de vertaling van het woningbouwbeleid m.b.t. kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied. Dit betreft het gebied gelegen buiten de grenzen van bestaand bebouwd gebied. Tevens is er in de recente eerste wijziging onder andere een tekstwijziging doorgevoerd aangaande de duurzaamheidsladder.

Woningbouw en herstructurering

De provinciale doelstelling is: 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.

Realisatie van nieuwbouwwoningen dient in principe plaats te vinden binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied.

In de recente eerste wijziging van de VRPZ is opgenomen dat ook voor kleinschalige ontwikkelingen, zowel binnen het bestaand bebouwd gebied als in het landelijk gebied, in lijn met de duurzaamheidsladder de behoefte moet worden aangetoond. In het kader van de woningmarktafspraken moet dit worden opgenomen, bijvoorbeeld door te putten uit een restpost.

Duurzaamheidsladder

Voor succesvol ruimtelijk beleid is het van belang dat in Zeeland in iedere regio vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar zijn afgestemd. Dit draagt bij aan economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van de leefbaarheid van stedelijk en landelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is het centrale ruimtelijk instrument om dit beleid te realiseren.

De duurzaamheidsladder gaat uit van drie stappen.

1. Behoeftte aantonen
Evenwicht in vraag en aanbod door beleidsneutrale marktverkenning (extern), regionale planning en onderbouwing in bestemmingsplannen.
2. Inbreiden eerst
Bundeling van nieuwe terreinen binnen begrenzing bestaand bebouwd gebied.
Herstructurering en verbetering bestaande terreinen.
3. Goede ontsluiting
Bereikbaarheid en ontsluiting zijn onderbouwd in bestemmingsplan.
 - a. Aansluiting op regionaal kwaliteitsnetwerk goederenvervoer.

De gemeente zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten onderbouwen hoe met die voorwaarden rekening is gehouden en waarom voor een bepaalde ontwikkeling op de voorgestelde locatie is gekozen.

Toetsing aan de 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. (Behoeftte aantonen)

Gelet op de taak die de gemeente heeft om woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking wordt met de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan aan deze taak invulling gegeven. In de regionale woningbouwplanning die is vastgesteld bij de 'Agenda Wonen De Bevelanden 2020' uit 2013 is voor de planlocatie rekening gehouden met de mogelijkheid tot realisatie van de extra woningen. De woonkavels zijn zodanig dat de nieuwe eigenaar geheel naar eigen wensen een woning kan laten ontwerpen waarbij het mogelijk is om te kiezen voor levensloopbestendig ontwerp bijvoorbeeld met een volledig woonprogramma op de begane grond.

Bij dit project wordt derhalve voorzien in het aanbieden van woonkavels waarop meer levensloopbestendige woningen in het Centrum-Dorpse woonmilieu te realiseren zijn, passend binnen de regionale woningbouwprogrammering. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in een aantoonbare, regionaal afgestemde behoefte.

Ad 2. (Inbreiden eerst)

Het beoogde programma wordt gerealiseerd op een nu nog bebouwd perceel binnen het 'bestaand bebouwd gebied'. De oude boerderijwoning met schuur zal gesloopt worden, de hierdoor vrijkomende kavel wordt opgesplitst in vier nieuwe woonkavels. Er is dus sprake van herstructurering, waarmee aan trede 2 van de ladder wordt voldaan.

Ad 3. (Goede ontsluiting)

De onderhavige locatie wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Met de auto en fiets is het plangebied goed bereikbaar. Voor wat betreft de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is dit beperkt.

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

In de Verordening Ruimte zijn verder geen andere zaken opgenomen van direct belang voor beoogde planlocatie in de bebouwde kom van Kruiningen.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

2.3 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 betreffende planlocatie de drie extra woningen voorzien.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief in overeenstemming is met het regionaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

Door de gemeente zijn er in de loop van de tijd verschillende beleidsstukken en programma's vastgesteld. De belangrijkste die van toepassing zijn op betreffende planwijziging zijn:

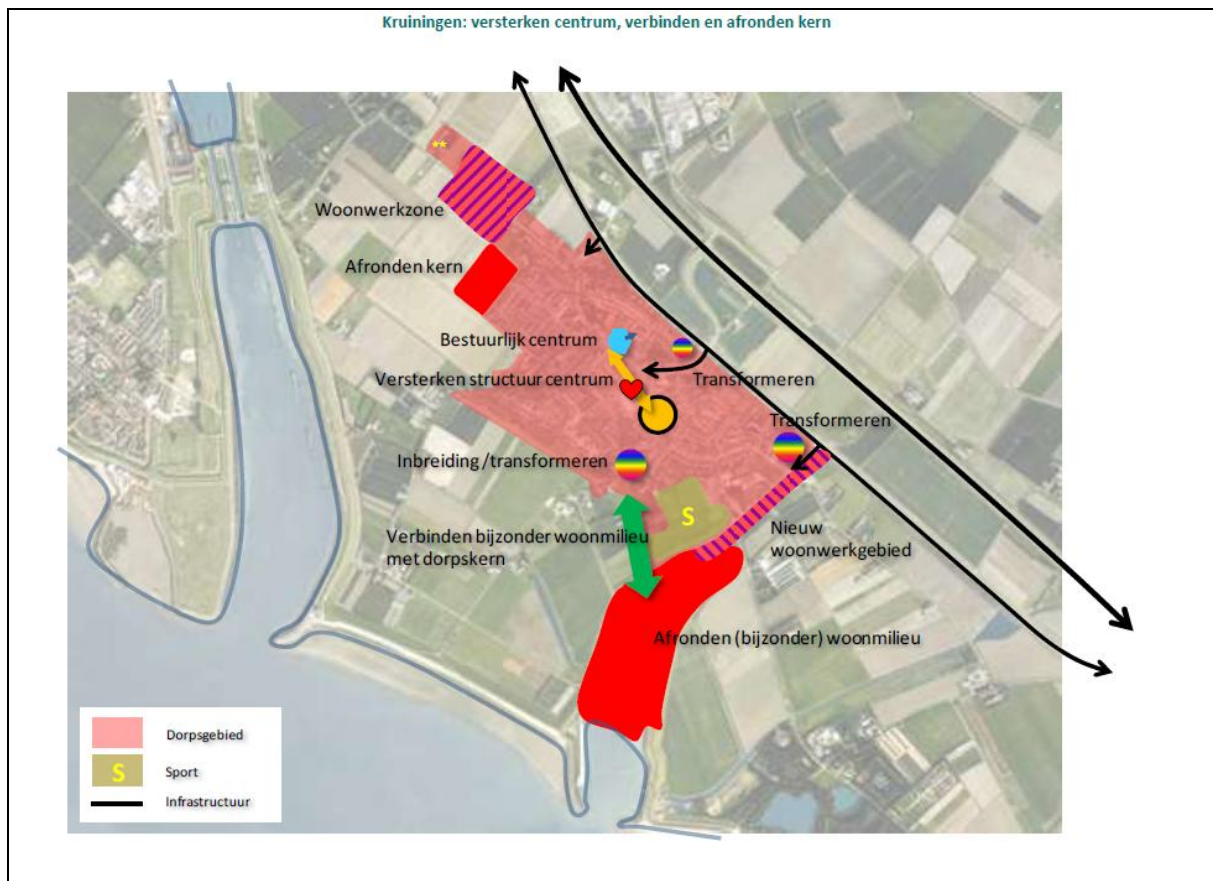
- Structuurvisie
- Bestemmingsplan

Hierin komen vele zaken aan de orde die van belang zijn voor een goed leefklimaat. Hieronder wordt kort ingegaan op de structuurvisie en in paragraaf 2.5 op het vigerend bestemmingsplan.

Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

De gemeente Reimerswaal heeft drie structuurvisies vastgesteld: 'Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen', 'Structuurvisie Buitengebied' en 'Structuurvisie Aquacultuur'. De eerste twee structuurvisies gaan over gebieden die ruimtelijk heel verschillend zijn ten opzichte van elkaar, de laatste visie gaat over één thema.

De structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen is vastgesteld in de vergadering van de besluitraad op 29 mei 2012. De structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen bevat het ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar, aangaande het grondgebied van de kernen en bedrijventerreinen.



Voor de kern Kruiningen zijn diverse knelpunten en kansen in de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen opgenomen. Hieronder wordt nader op de voor betreffend initiatief van belang zijnde onderwerpen ingegaan.

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.

Kansen

Er komen steeds meer initiatieven van burgers tot ontplooiing die het dorp ten goede komen en die op een groot draagvlak kunnen rekenen. Het ondersteunen van deze initiatieven leidt tot een win-win situatie.

De Dorpsraad Kruiningen heeft een herinrichtingsplan laten maken voor de openbare ruimte van het centrumgebied. Dit plan, dat wordt gedragen door inwoners en ondernemers, kan leidraad zijn voor een gefaseerde realisatie zodra de gemeentefinanciën dat toelaten. Door de herinrichting kan het centrumgebied een aantrekkelijke openbare ruimte worden om elkaar te ontmoeten, te recreëren en voorzieningen te bezoeken.

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'.

Afwegingskader Wonen

In deze structuurvisie is een afwegingskader voor wonen opgenomen. Dit afwegingskader gaat uit van:

1. Herstructurering heeft de hoogste prioriteit. Daarbij wordt afgewogen of het woningaantal is afgestemd op de behoefte per kern.
2. Indien een inbreidingsplan zich aandient wordt de afweging gemaakt of het plan voorziet in de behoefte van een kern. Bovendien wordt gekeken of het plan een meerwaarde biedt voor de kern. Wanneer dit niet het geval is kan alleen gebouwd worden indien er een bijdrage verstrekt wordt aan het 'Fonds Herstructurering'.
3. Uitbreiding heeft de laagste prioriteit. Uitbreiding is alleen mogelijk indien het een bijzonder woonmilieu betreft. Wanneer dit niet het geval is moet gekeken worden of er een herstructurerings- of inbreidingslocatie beschikbaar is. In alle gevallen moet er een bijdrage verstrekt worden aan het 'Fonds Herstructurering'.

Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop de beoogde uitbreiding is gesitueerd vallen binnen het bestemmingsplan "Kruiningen" en hebben de volgende bestemmingen:

- 'Wonen'
- 'Tuin'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

Om reden dat alleen de bestemming 'Wonen' en de begrenzing van gronden met de bestemming 'Tuin' gewijzigd moet worden en de overige bestemmingen gehandhaafd blijven, wordt er verder alleen ingegaan op die betreffende genoemde bestemmingen. Voor wat betreft archeologie en de molenbiotoop wordt verwezen naar par. 5.1.

Artikel 19 van de regels van het geldend bestemmingsplan is van toepassing voor de gronden met de bestemming 'Wonen' en artikel 14 voor de gronden met de bestemming 'Tuin'

Betreffend initiatief past niet binnen de regels van de artikelen 14 en 19 van het vigerend bestemmingsplan. Dit om reden dat er binnen het plangebied in plaats van 1 bouwvlak voor 1 woning, een doorlopend bouwvlakken voorzien is waarbinnen de bouw van 4 woningen mogelijk is. Binnen dit bouwvlak is er ruimte voor het realiseren van twee vrijstaande woningen en voor het realiseren van een 2-onder-1-kap woning. De begrenzing tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' dient aangepast te worden om reden dat de geprojecteerde bouwvlakken meer naar de richting van de Slagveldstraat komen te liggen en het bouwvlak op de hoek meer richting de Nijverheidstraat gesitueerd is. De nieuwe voorgevelrooilijn loopt evenwijdig met de Slagveldstraat.

Conclusie:

Betreffend planinitiatief houdt het slopen van een voormalig boerderijwoning met boerenschuur in en het realiseren van 4 nieuwe woonkavels. Alhoewel deze locatie niet genoemd is in de structuurvisie als een 'transformatielocatie' kan beoogd planinitiatief wel gezien worden als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van een inbreidings- en herstructureringsplan. Tevens wordt door uitvoering van het plan de gelegenheid geboden om woningen te bouwen binnen een segment waarin behoefte is (ouderen en jonge huishoudens).

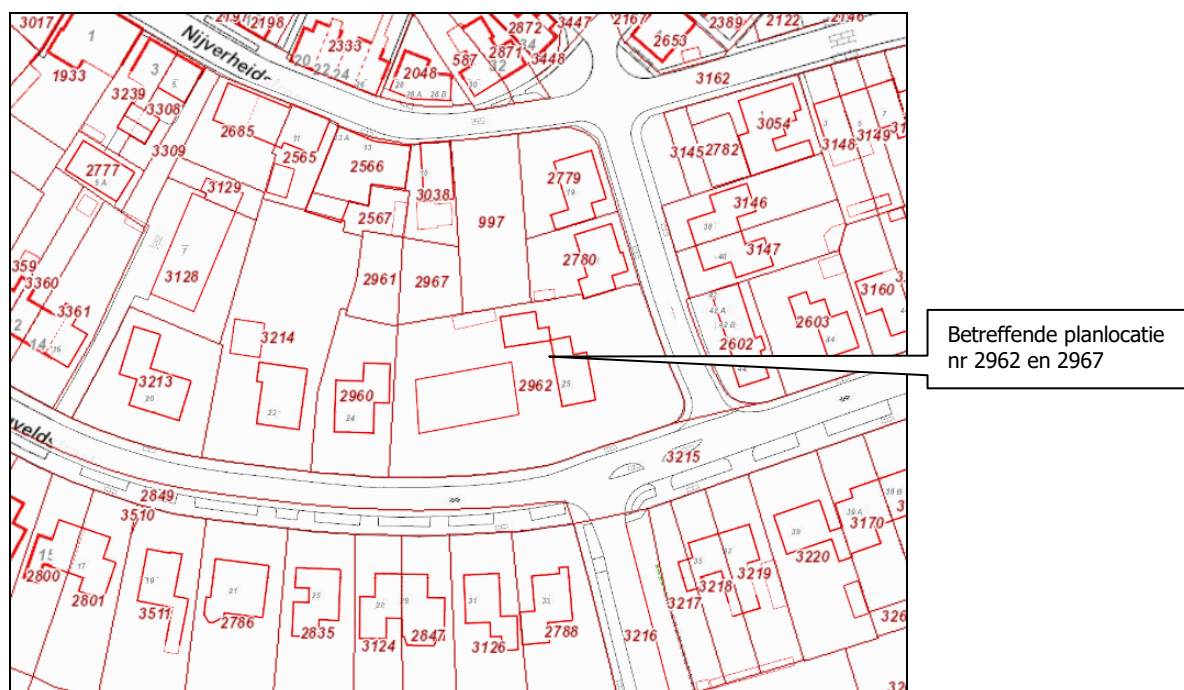
Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid echter niet met het vigerend bestemmingsplan.

3. Bestaande situatie

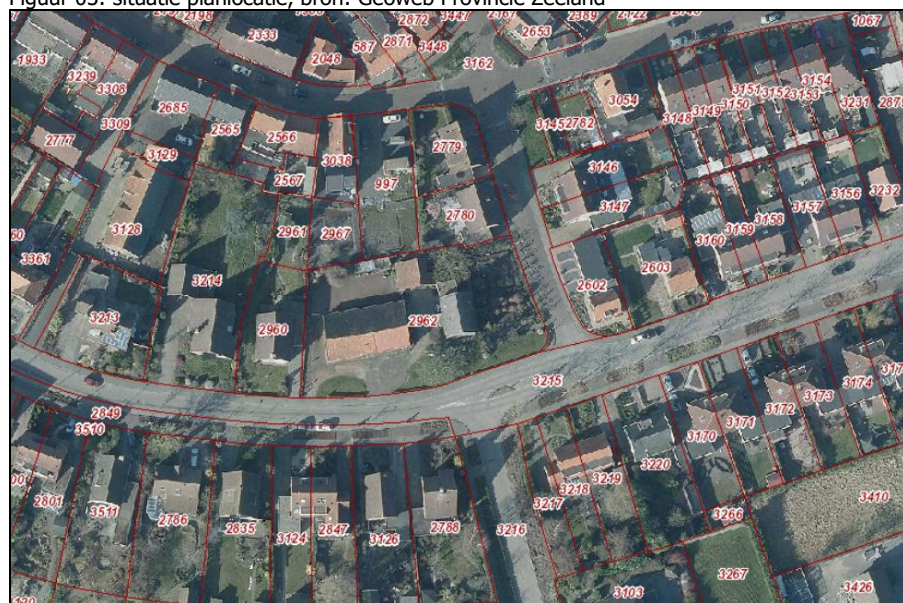
3.1 Bestaande situatie plangebied

De huidige planlocatie bestaat uit een oude boerderijwoning met oude vervallen boerenschuur. De planlocatie is gesitueerd in een woongebied. In de Slagveldstraat staan diverse vrijstaande woningen en rijwoningen. In het verleden had de woning met schuur nog een agrarische bestemming en werd ook daadwerkelijk als zodanig gebruikt. Dit gebruik is door de jaren heen geleidelijk gewijzigd van agrarisch naar alleen wonen waarbij de schuur werd gebruikt als opslagruimte. Dit is ook vertaald in het vigerende bestemmingsplan door aan deze locatie een woonbestemming toegekend te hebben. De oude panden met ondergrond zijn eigendom van de initiatiefnemer.

Figuur 03 en onderstaande foto's geven een impressie van de huidige situatie.



Figuur 03: situatie planlocatie, bron: Geoweb Provincie Zeeland



Luchtfoto 02: Plangebied Slagveldstraat-Nijverheidstraat te Kruijningen, bron: Geoweb Provincie Zeeland



Diverse foto's van de planlocatie

3.2 Wonen

Kruiningen met zijn circa 4.200 inwoners 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.

3.3 Bedrijvigheid en andere economische aspecten

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 waaronder de enige sporthal van de gemeente (Reimerswaalhal) en het zwembad Den Inkel. Er zijn drie basisscholen (openbaar en christelijk). In de kern zijn verschillende kerken aanwezig. Buiten het dorp, tussen de kernen Kruiningen en Yerseke in, ligt het intercystation Kruiningen-Yerseke.

Bijzonder in de kernrandzone van Kruiningen is het restaurant Inter-Scaldes, dat sinds jaar en dag in de top staat van de Nederlandse restaurantwereld. Dit restaurant trekt ook veel gasten uit het buitenland (vooral uit Vlaanderen). Bij het restaurant bevinden zich een logiesaccommodatie en een eigen landingsplaats voor helikopters.

In het verleden was Kruiningen vooral bekend door de veerhaven van het voormalige veer Kruiningen-Perkpolder. Hieraan ontleende de kern ook een zekere identiteit en enige bedrijvigheid die nu verloren is gegaan.

Enkele lokale ondernemers hebben het na het verdwijnen van de veerdienst lastig gehad. Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein 'Nishoek' is de bedrijvigheid weer aangetrokken. Bij dit grote bedrijventerrein tussen de A58 en de spoorlijn, ligt het accent op het verwerken van agrarische producten. Onder andere het bedrijf 'Lamb-Weston' zorgt voor veel werkgelegenheid. Ook in Kruiningen valt op dat relatief veel bedrijven internationaal opereren.

In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is gelegen aan de Nijverheidstraat en Blauwhoefseweg op een afstand van circa 35 resp. 65 meter vanaf het plangebied.

3.4 Verkeer en vervoer

Auto-ontsluiting

Kruiningen kent meerdere hoofdontsluitingsroutes. De Slagveldstraat sluit aan bij/ligt in het verlengde van één van de hoofdontsluitingsroutes.

De gehele kern is in het kader van het uitvoeringsprogramma duurzaam veilig ingericht en vormgegeven als 30 km/uur-gebied. In het kader hiervan zijn diverse (snelheidsremmende) maatregelen uitgevoerd.

Parkeren

In de woonstraten van de kern, waaronder de Slagveldstraat en Nijverheidstraat, wordt op eigen terrein en op of langs de rijbaan geparkeerd. Ook dit is conform de uitgangspunten van duurzaam veilig voor dit soort wegen en straten.

Fietsvoorzieningen

Binnen de kern vindt uitsluitend een gemengde verkeersafwikkeling plaats.

Openbaar vervoer

Aan de rand van de kern is vervoer met de bus mogelijk. Tussen de kernen Kruiningen en Yerseke is vervoer per trein mogelijk.

3.5 Ondergrondse infrastructuur

Door het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

3.6 Landschap, natuur en ecologie

Groenstructuur

Een samenhangende groenstructuur bestaat uit lijnen, vlakken en punten:

- De lijnen in de groenstructuur omvatten de groenvoorzieningen gekoppeld aan lineaire elementen als wegen of singels. Deze lijnen structureren de buitenruimte en verbinden (groen)elementen. In Kruiningen zijn de groene lijnen gekoppeld aan de wegen. Waarbij deze wegen veelal aangeplant zijn met bomen. Dit geldt ook voor de Slagveldstraat waar de planlocatie aan is gelegen.

- De vlakken in de groenstructuur worden gevormd door groengebieden en parken. Deze vlakken zijn van belang voor de afwisseling en verbinding tussen bebouwd en onbebouwd gebied, en voor de ruimtelijke en functionele kwaliteit van woon- en leefomgeving. In Kruiningen zijn de grote groengebieden aanwezig aan de rand van De Knol II, de begraafplaats en de sportvelden. De kleinere parkjes en plantsoenen liggen verspreid door het dorp. Binnen het plangebied is de groenaanplant beperkt tot enkele bomen en struiken.
- Punten in de groenstructuur zijn op zichzelf staande groenelementen op bijzondere plaatsen. Bijzondere punten in Kruiningen zijn de dorpsentrees, het centrum en de "Oude Molen". Op enkele plaatsen bevinden zich bijzondere of relatief oude bomen.

De inrichting van de planlocatie veroorzaakt geen significante wijziging in de bestaande groenstructuur in de Slagveldstraat.

Natuur en ecologie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen specifieke natuur- en/of landschapswaarden aanwezig. Zie ook paragraaf 5.7.

3.7 Waterhuishouding

Ten aanzien van het huidige waterhuishoudingssysteem worden de volgende constatering gedaan:

- Binnen de kern Kruiningen wordt het hemelwater afgevoerd.
- Binnen de bebouwde kom zijn het Waterschap Scheldestromen en de gemeente verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.
- Het rioleringsstelsel in de kern van Kruiningen is een gemengd rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel voldoet aan de zogenaamde basisinspanning voor milieumaatregelen (onderdeel van het verplichte gemeentelijke rioleringsplan). Het realiseren van extra berging om bij piekafvoeren overstortingen van rioolwater op oppervlaktewater te verminderen, is een van die maatregelen.
- Het niveau van het grondwater is zodanig dat er thans geen problemen zijn.
- De bestaande locatie bestaat uit een gedeeltelijk groot verhard oppervlak en een gedeelte tuin. Het hemelwater dat via het dak wordt opgevangen is via de hemelwaterrioleringen aangesloten op de gemengde riolering van het bestaande pand. Deze gemengde riolering lost op de gemeentelijke riolering in de straat.

3.8 Sociale en maatschappelijke samenhang

Gestreefd wordt de sociale en maatschappelijke samenhang en leefbaarheid in dorpen te bevorderen. Zorgen voor aantrekkelijke plekken waar burgers elkaar kunnen ontmoeten is daar een voorbeeld van. Het bevorderen van sociale en maatschappelijke samenhang en leefbaarheid raakt ook andere sectoren zoals:

- wonen;
- ruimtelijke ordening;
- integratiebeleid;
- veiligheid;
- economie.

Leefbaarheid laat zich definiëren als: het wonen in een prettige en veilige omgeving, met de mogelijkheid om (thuis of in de buurt) gebruik te kunnen maken van (eenvoudige) diensten en (maatschappelijke) voorzieningen.

De sociale en maatschappelijke samenhang en een goede leefomgeving worden bepaald door:

- goed toegankelijke – aanpasbare of aangepaste – woningen;
- betaalbare en bereikbare diensten en voorzieningen;
- een veilige, toegankelijke openbare ruimte.

Het beleidsterrein kent twee belangrijke uitgangspunten om de leefbare woonomgeving zodanig te maken dat het de sociale samenhang bevordert.

1. Het bevorderen van de sociale samenhang en de leefbaarheid ontstaat door de inzet van de door de gemeente gefinancierde professionele organisaties en bovenal de inzet van de bewoners zelf. Een leefbare woonomgeving heeft geen vast format maar wordt bepaald door de bewoners zelf. Gemeente en bewoners werken samen aan uitwerking van dit beleidsterrein waardoor de voorzieningen in de wijk optimaal aansluiten bij de wensen en behoeften van de bewoners.
2. Sociale samenhang wordt daarnaast bevorderd door het bieden van principeoplossingen voor de leefbaarheid voor iedereen in de wijk. Daarbij is het uitgangspunt dat oplossingen worden gekozen die niet voor specifieke doelgroepen, maar voor iedereen bruikbaar zijn. Dit zorgt ervoor dat mensen meer mogelijkheid krijgen om direct of meer op afstand elkaar tegen te komen en/of elkaar te ontmoeten.

Religieuze functies

De kerkgemeenten in de kern Kruiningen zijn:

- Protestantse Gemeente Kruiningen, Burg. Elenbaasstraat 4;
- Gereformeerde Gemeente in Nederland - Kruiningen, Stationsweg 2;
- Gereformeerde Gemeente Kruiningen, Hansweertsestraat 1;
- Hersteld Hervormde Gemeente Kruiningen, Clercqswegje 12.

De kerkgemeenten in Kruiningen voorzien in hun behoefte.

Onderwijs

In de kern bevinden zich de volgende onderwijsvoorzieningen.

- Christelijke Basisschool De Welle, Slotstraat 87;
- Openbare basisschool Voorhoute, Voorhoute 3;
- Dr. A. Comrieschool, Marconistraat 16.

De genoemde onderwijsvoorzieningen zijn toereikend voor een kern als Kruiningen.

Sport en recreatie

Kruiningen kent een actief (sport)verenigingsleven. Het sportveldencomplex aan het Achterwegje biedt ruimte voor verschillende sportverenigingen. Daarnaast is in de kern een tenniscomplex aanwezig. De sportvoorzieningen voldoen aan de vraag.

Overige voorzieningen

Binnen de kern bevinden zich onder andere de volgende niet-commerciële voorzieningen:

- Stichting Biblio Oosterschelde, Brouwerijstraat 1;
- Huisartsenpraktijk, Burgemeester Vogelaarstraat 2a;
- Fysiotherapeutenmaatschap Kruiningen, Hoofdstraat 63.

Overige voorzieningen betreffen onder andere:

- het gemeentehuis Reimerswaal.

Deze voorzieningen ondersteunen de sociaal-maatschappelijke samenhang en dragen bij aan de leefbaarheid.

Externe veiligheid

De toetsing van het bestemmingsplan aan BEVI en externe veiligheid wordt in hoofdstuk 5 in beeld gebracht (zie paragraaf 5.8).

Fysieke veiligheid

In het plangebied zijn thans geen fysiek onveilige bedrijven gevestigd. Aan de zuidzijde van de kern ligt een buisleidingenstrook (zie ook paragraaf 5.2 en 5.8).

Sociale veiligheid

De sociaal-maatschappelijke veiligheid in het plangebied is goed. De openbare ruimte heeft een goede ruimtelijke uitstraling. Het amoveren van een vervallen boerenschuur en oude woning zal een verbetering zijn voor de sociale veiligheid.

4. Visie op het plangebied

4.1 Doelstelling

Onderhavige wijziging van het bestemmingsplan heeft tot doel om het, na sloop van de oude boerderijwoning en schuur, vrijkomende kavel op te splitsen in 4 woonkavels ten behoeve van 4 grondgebonden woningen.

4.2 Hoofdstructuur

Ten aanzien van de hoofdstructuur gelden er voor de planlocatie geen specifieke randvoorwaarden. Uitgangspunt is de kwaliteit en de leefbaarheid te handhaven onder andere door te parkeren op eigen terrein. Wat

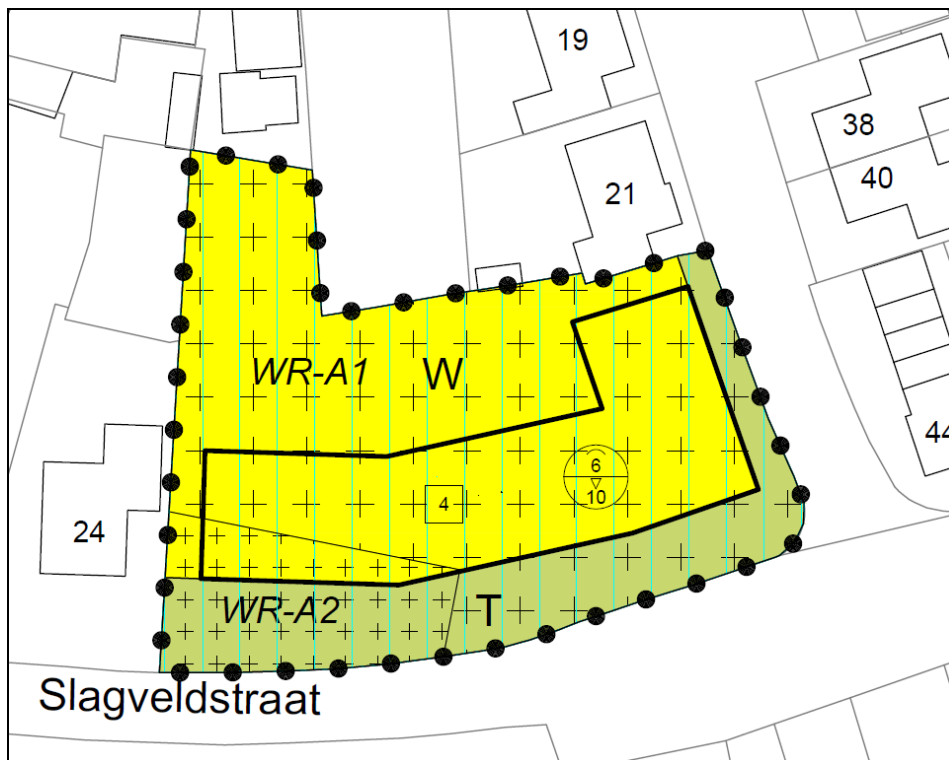
4.3 Wonen

De planlocatie, bestaande uit een oude boerderijwoning met vervallen schuur, wordt gewijzigd naar 4 woonkavels voor 4 grondgebonden woningen. Hierbij worden de bestaande oude panden gesloopt. De nieuwe woonkavels bestaan uit twee kavels voor vrijstaande woningen en 2 kavels voor een twee-onder-één kap woning. Vanwege de beschikbare oppervlakte kunnen er ruime kavels gevormd worden. De grootte varieert van 407 tot 468 m². Tevens is er nog een apart perceeltje grond, gelegen achter de achtererven van de twee-onder-één kap kavels. Dit perceeltje kan apart verkocht worden aan één van de eigenaren van aangrenzende percelen. De hoofdvorm van de nieuwe woningen is nog niet bepaald maar zal afgestemd worden op de randvoorwaarden die gesteld zijn in de welstandsnota. De hoogte van de woningen worden zoveel mogelijk afgestemd op de aanwezige goot- en bouwhoogtes van de woningen in de Slagveldstraat. De maximale bouwhoogte wordt begrensd tot 10 meter, de goothoogte tot 6 meter. Wat de rooilijnen betreft is er aansluiting gezocht met de bestaande rooilijnen van naast- en achtergelegen woningen. Hierdoor ontstaat er een ruimtelijk fraaie en passende afronding van het straatbeeld rondom de kruisingen Slagveldstraat - Blauwhoefseweg en Slagveldstraat - Nijverheidstraat.

Ter indicatie is in figuur 5 een impressie van de beoogde situering van de woningen opgenomen.



Figuur 05: nieuwe situatie, bron: Bouwraadhuis



Figuur 05A: nieuwe planverbeelding, bron: Bragis

Voor het parkeren van de auto's is er parkeergelegenheid voorzien op eigen terrein/oprit. Gelet op de breedte van overblijvende ruimte tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens is er gelegenheid om twee auto's op eigen terrein naast elkaar te parkeren. In paragraaf 5.5. wordt nader ingegaan op het parkeren.

4.4 Verkeer

Er zijn geen wezenlijke veranderingen in de verkeersstructuur voorzien. Parkeren gebeurt op eigen terrein/oprit. De bestaande twee inritten aan de Slagveldstraat hebben een totale breedte van circa 11 meter. Er zal vanwege de positionering van de woningen met de garages een gewijzigde inrit situatie komen, echter blijft de totale nieuwe inritbreedte nagenoeg gelijk aan de bestaande inritbreedte aan de Slagveldstraat. Voor de hoekwoning is een inritvoorziening voorzien aan de Nijverheidstraat.

4.5 Groen

De bestaande groenaanplant op het perceel zal verwijderd worden. De tuinen zullen na gereedkomen van de woningen naar verwachting weer voorzien worden van de nodige groenaanplant. Onderhoud hiervan is een privéaangelegenheid. In de straat zelf zullen geen extra groenperken gerealiseerd worden.

4.6 Water

Voor de noodzakelijk aanpassingen in het watersysteem is overleg gevoerd met het waterschap en is dit verder uitgewerkt in een waterparagraaf, zie paragraaf 5.9.

5. Milieu- en andere aspecten

5.1 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch beleid vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en het beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor de inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen van archeologisch onderzoek als zijnde een vast onderdeel van de planvoorbereiding. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed, en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Samen met een aantal andere Zeeuwse Gemeenten heeft de gemeente Reimerswaal archeologiebeleid op laten stellen. Op 22 november 2011 heeft de gemeenteraad dit archeologiebeleid vastgesteld.

Het vigerend bestemmingsplan is hierop afgestemd en blijft ook van toepassing in het onderhavige nieuwe postzegelbestemmingsplan. Voor de beoogde planlocatie is artikel 22 (Waarde-Archeologie-1) en voor een klein deel artikel 23 (Waarde-Archeologie-2) van toepassing. In onderhavig bestemmingsplan is dit artikel 5 respectievelijk artikel 6.

Archeologisch onderzoek is op grond van het bestemmingsplan voor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a) vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b) een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 50 m² bedraagt;
- c) een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

De nieuwe woningen zullen een gezamenlijk oppervlak hebben dat groter is dan 50 m² derhalve is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed!

De resultaten van dit onderzoek hebben er toe geleid dat een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven noodzakelijk bleek.

Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar bijlage 1.

Hieronder is een gedeelte van de samenvatting van het Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven opgenomen:

Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven dient de dubbelbestemming Waarde Archeologie behouden te blijven. Ten behoeve van de geplande werkzaamheden kan geadviseerd worden om binnen de blauw omkaderde zone op de advieskaart geen graafwerkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 0,40 m –mv (0,35 meter – NAP). Indien beneden deze vrijstellingsgrens van 0,40 m –mv bodemingrepen voorzien zijn, wordt archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht door middel van een opgraving daar waar de vindplaatsen zijn aangetroffen. Deze opgraving kan worden uitgevoerd in de vorm van een Opgraving variant Archeologische Begeleiding, afhankelijk van aard en omvang van de werkzaamheden.

Binnen de rood omkaderde zone op de advieskaart wordt geadviseerd geen graafwerkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 1,00 m –mv (0,95 meter –NAP).

Uit informatie verstrekt door de opdrachtgever blijkt dat het terrein wordt opgehoogd met circa 40 tot 50 centimeter. Daarna worden funderingsstroken uitgegraven tot maximaal 0,80 meter beneden het nieuwe maaiveld voor het aanbrengen van funderingsbalken. Onder deze funderingsbalken zullen heipalen worden aangebracht. Op basis van deze informatie kan besloten worden dat de ontgravingen niet dieper reiken dan 0,40 meter beneden het huidige maaiveld. Op basis hiervan kan gesteld worden dat voor de huidige planvorming geen archeologisch vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd. Echter voordat de graafwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd dient de bestaande bebouwing te worden gesloopt. Deze funderingen reiken mogelijk dieper dan 0,40 meter beneden het huidige maaiveld. Er wordt dan ook aanbevolen de bestaande funderingen (dieper dan 0,40 meter beneden het huidige maaiveld) in situ te bewaren. Mochten deze alsnog moeten worden verwijderd wordt aanbevolen dit omzichtig te doen door de bodem niet te verstoren en enkel de bestaande fundering door middel van een smalle bak te lichten. Indien daarbij oudere funderingen en/of ouder puin zou worden aangetroffen dan dient dit in situ bewaard te blijven. Indien deze aanbevelingen in acht worden genomen wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)

De CHS geeft aan waar cultuurhistorisch waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden. Deze cultuurhistorische elementen kunnen onderverdeeld worden in archeologische, historisch-geografische en (steden)bouwkundige elementen en gebieden. De CHS vormt de basis voor behoud en bescherming van de meest waardevolle elementen en relictten door het bieden van een adequate planologische bescherming, en heeft in die zin een praktische waarde voor ambtelijk gebruik bij de uitvoering van het beleid. De cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland geeft aan dat de projectlocatie niet gelegen is in Belvédère gebied. Belvédère gebied geeft aan dat ontwikkelingen in desbetreffend gebied mogelijk zijn met behoud van cultuurhistorische waarden.

De boerderij is niet opgenomen in de selectie voor de boerderijeninventarisatie. Wel is het een cultuurhistorische boerderij die als zodanig in de CHS is opgenomen onder historische stedenbouw. Overigens geldt hiervoor geen sloopverbod.

Verder zijn er in de directe omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden aanwezig.

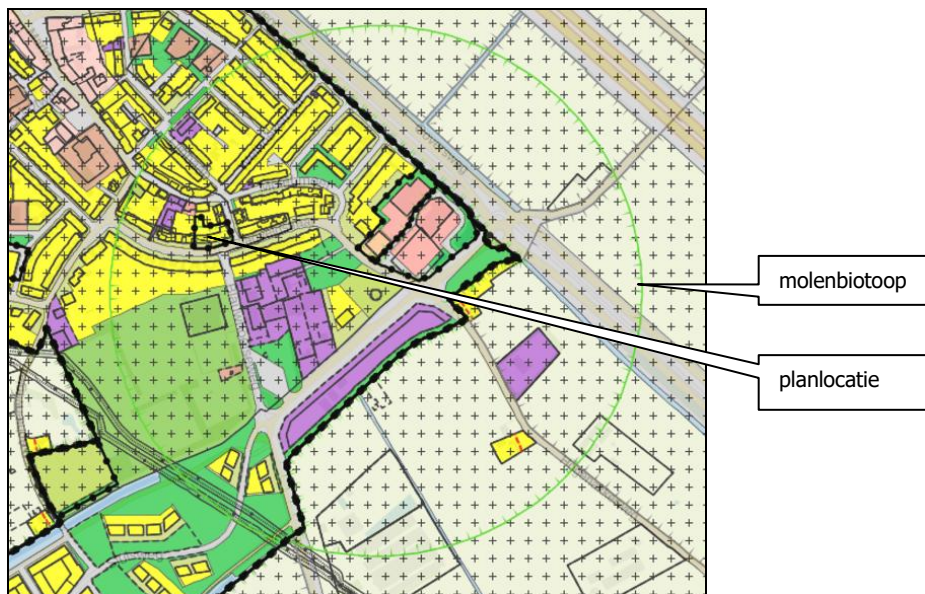
Molenbiotoop

De huidige situatie voor het functioneren van de molen is van belang. Aanwezige obstakels binnen het gebied zijn daarbij richtinggevend voor het functioneren van de molen en het toevoegen van meerdere obstakels.

In de handleiding Molenbiotoop van de Vereniging tot behoud van molens in Nederland en op de website van de vereniging zijn relevante molengegevens opgenomen waaronder een formule waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder teveel windbelemmering te veroorzaken.

Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de eerste 100 meter vrij blijft van obstakels, dan wel in geval van een berg of stelling dient de obstakelhoogte niet hoger te zijn dan het laagste punt van de verticaal staande wiek. Voor de ruimte tussen de 100 en 400 meter geldt een formule.

Voor de berekening wordt verwezen naar bijlage 2.



Fragment verbeelding met de molenbiotoop

De locatie is gelegen op een afstand van circa 245 meter.

Tussen de planlocatie en de molen zijn woningen gelegen. Door de hoogte van die woningen kunnen deze als bestaande windbelemmerende objecten gezien worden. Realisatie van extra woningen op de planlocatie zullen daardoor geen extra belemmering opleveren voor de windvang van de molen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien er dieper dan 40 cm onder maaiveld gegraven gaat worden met name voor wat betreft de drie westelijke kavels. Dit dient in de verdere uitvoering van het bouwplan nader gezien/getoetst te worden en als voorwaarde in de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen opgenomen te worden.

De gewenste ontwikkeling zal, gelet op de uitvoering, geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische hoofdstructuur van de omgeving en geen nadelige gevolgen hebben voor de windvang van de molen.

5.2 Milieuhinder

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd.

Uitgezonderd op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De wegen in en om het plangebied vallen binnen deze 30 km zone.

De nieuwe woningen zijn op een afstand van:

- * circa 280 meter gesitueerd vanaf de as van de N289;
- * circa 570 meter gesitueerd vanaf de as van de A58.

Als een geluidszone 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 geluidszone. Gelet op de grote afstanden kan gesteld worden dat de geluidszones van de genoemde wegen niet binnen het plangebied vallen, akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Tevens zal de tussenliggende bebouwing een aanmerkelijk geluidwerend effect opleveren.

De geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van een verblijfsgebied moet wel voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

Industrielawaai

Kruiningen is niet gelegen nabij een gezoneerd bedrijventerrein en ligt niet in een zone industrielawaai. Dit aspect is dan ook niet nader beschouwd.

Spoorweglawaaai

De beoogde locatie is gelegen op een afstand van ruim 1700 m ten opzichte van het spoor. Gelet op de grote afstand is verder onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het spoor niet noodzakelijk.

Relatie omliggende functies

De beoogde locatie is getoetst aan de VNG-handreiking "bedrijven en milieuzonering" 2009. In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen.

De kortste afstand van de linker erfgrens van de linker nieuwe woonkavel tot het aannemersbedrijf (categorie B1) aan de Nijverheidstraat 7 bedraagt 35 meter. Op grond van de voornoemde handreiking dient er een richtafstand aangehouden te worden van minimaal 30 meter (aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²).

De kortste afstand van de voorgevelrooilijn van de nieuwe woonkavels tot de bedrijfsbestemmingen (categorie B1) aan de Blauwhoefseweg bedraagt 65 meter. Op grond van de voornoemde handreiking dient er een richtafstand aangehouden te worden van minimaal 30 meter.

De afstand van de voorgevelrooilijn van de nieuwe woonkavels tot de sporthal aan de Blauwhoefseweg bedraagt ruim 80 meter. Op grond van de handreiking dient er een richtafstand aangehouden te worden van minimaal 30 meter.

Geurhinder

In de omgeving van het plangebied liggen twee intensieve veehouderijbedrijven die mogelijk geurhinder kunnen veroorzaken. Het gaat om het pluimveebedrijf aan de Blauwhoefseweg en het varkenshouderijbedrijf aan de Hogenakkerweg. Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden.

Met de Wvg geldt er nu één toetsingskader voor heel Nederland. Er is sprake van een helder, eenvoudig en eenduidig beoordelingskader zodat vooraf bekend is of een milieuvergunning kan worden verleend.

Normstelling

De normstelling is zo gekozen dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de veehouderijsector niet wijzigen. Per dier is in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) de maximale geurbelasting op een geurgevoelig object vastgelegd in odour units (ou E/m³). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

Een geurgevoelig object is een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te gebruiken voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. De locatie moet in het bestemmingsplan de functie wonen of verblijf hebben.

In beginsel mag binnen de bebouwde kom op nieuwe geurgevoelige objecten de geurbelasting maximaal 2 ouE / m³ bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze waarde maximaal 8 ouE / m³.

Anders dan op basis van de voorheen geldende regelgeving / beleidskaders kan de gemeenteraad gelet op lokale omstandigheden een afwijkende waarde of afstand vaststellen; dit moet gebeuren in een gemeentelijke verordening. De motivering moet te herleiden zijn tot de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied in relatie tot de huidige en de verwachte geurhinder.

Dit kan blijken uit bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Bij gemeentelijke verordening kan tevens worden bepaald hoe wordt omgegaan met geurgevoelige objecten die onderdeel hebben uitgemaakt van een veehouderij (zoals voormalige agrarische bedrijfswoningen, die nu als burgerwoning worden gebruikt).

In onderstaande tabel zijn de wettelijke waarden en de bandbreedte voor een gemeentelijke verordening weergegeven.

Tabel 5 Overzicht normen Wet geurhinder en veehouderij voor niet-concentratiegebieden

type geurgevoelig object en diersoort	wettelijke norm	bandbreedte voor gemeentelijke verordening
Bedrijfswoning van andere veehouderij		
- Binnen bebouwde kom	100 m	afwijken niet mogelijk
- Buiten bebouwde kom	50 m	afwijken niet mogelijk
Overig geurgevoelig object		
- Dieren mét geuremissiefactor ¹⁾		
- Binnen bebouwde kom	2,0 ouE / m ³	0,1 – 8,0 ouE / m ³
- Buiten bebouwde kom	8,0 ouE / m ³	2,0 – 20,0 ouE / m ³
- Dieren zonder geuremissiefactor ²⁾		
- Binnen bebouwde kom	100 m	≥ 50 m
- Buiten bebouwde kom	50 m	≥ 25 m

1) vleeskalveren / -stieren, varkens, kippen, schapen en geiten

2) melkkoeien, paarden, konijnen e.d.

Toepassing

Het beoordelingskader uit de Wgv moet worden toegepast bij het verlenen van de milieuvergunning. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de "omgekeerde werking" genoemd.

De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw of recreatie en toerisme worden vastgelegd. In het kader van de ruimtelijke ordening moet vestiging van een geurgevoelig object binnen de geldende afstand worden voorkomen, wanneer dit strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Verder is van belang dat bestaande veehouderijen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en dat ter plaatse van woningen en andere gevoelige functies een aanvaardbaar woon-/verblijfsklimaat wordt gegarandeerd.

Afstanden tot geurgevoelige objecten worden gemeten tot de grens van het bouwvlak en niet tot de gevel van het geurgevoelige object die in het milieuspoor bepalend is.

Gemeentelijk geurbeleid

De Wgv is gebaseerd op drie doelstellingen:

- beleidsvrijheid en maatwerk;
- effectiviteit;
- robuustheid en toegankelijkheid.

De gemeente heeft beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. Verder maakt de wet gebruik van nieuwe, meer wetenschappelijk onderbouwde milieuhygiënische inzichten. Hierbij worden, net als voor geur en geluid van industriële bronnen, de effecten op het leefniveau gekwantificeerd.

Bestemmingsplan Kruseveer:

Om woningbouw op het voormalig veerplein mogelijk te maken is er in 2008-2009 een nieuw bestemmingsplan Kruseveer opgesteld, welke op 12 mei 2009 gedeeltelijk is goedgekeurd.

In dit plan is uitvoerig ingegaan op het aspect geurhinder en het onderzoek daaromtrent, waarvan bovengenoemde is afgeleid. Uit dat onderzoek is geconstateerd dat de bedrijven door de beoogde nieuwe woningen niet in hun bedrijfsvoering gehinderd worden.

Uit de berekende geurbelasting is gebleken dat voor een bepaald gebied binnen het plan Kruseveer de grenswaarde van 2,0 ouE / m³ wordt overschreden.

De Wgv biedt aan gemeenten de mogelijkheid om binnen een bepaalde bandbreedte, 0,1 – 8,0 ouE / m³ binnen de bebouwde kom (zie ook tabel 5), af te wijken van de wettelijke norm. Om van deze mogelijkheid gebruik te maken dient de gemeente eigen geurbeleid uit te werken en dit vast te leggen in een gemeentelijke verordening.

Aan de hand van het geuronderzoek van 20 september 2007 heeft de gemeente in maart 2008 een gemeentelijke geurverordening vastgesteld die voor het gebied 'bestemmingsplan Kruseveer' voorziet in een aangepaste geurnormering.

Nieuw geuronderzoek:

Sinds de afronding van het geuronderzoek uit 2007 zijn diverse technische aanpassingen doorgevoerd aan de (reken)methoden om de geurbelasting te bepalen. In het nieuwe onderzoek van 27 april 2012 is uitgegaan van deze geactualiseerde (reken)methoden.

In voornoemde rapportage is de geactualiseerd geursituatie binnen en in de omgeving van het Komplan Kruiningen vastgesteld en beoordeeld op basis van de meest recente inzichten met betrekking tot wet- en regelgeving, rekentechniek en geuremissie van omliggende veehouderijen. Tevens heeft een afweging plaatsgevonden van de geurbelasting voor de gebieden binnen het Komplan Kruiningen die zijn gelegen buiten het bestemmingsplan Kruseveer. Deze afweging heeft plaatsgevonden overeenkomstig de afweging van het reeds vastgestelde geurbeleid.

De uitgangspunten en bevindingen van het geuronderzoek en de daarmee samenhangende afweging (i.c. geurbeleid) zijn in het rapport samengevat en vormen de basis voor de opgestelde nieuwe geurverordening.

Toetsing:

De onderhavige planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom. Uit de berekende geurbelasting blijkt dat binnen het plangebied de grenswaarde van 2,0 ouE / m³ niet wordt overschreden.

Conclusie

Wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai vormen geen belemmering. Ook zijn er gelet op de aanwezige afstanden en de uitkomst van het geuronderzoek geen nadelige invloeden te verwachten die belemmerend kunnen werken voor de bedrijfsvoering van (agrarische) bedrijven en/of de volksgezondheid van de bewoners nadelig beïnvloeden.

5.3 Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch onderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Voor de planlocatie is een bodemonderzoek uitgevoerd door Mitec Advies BV.

Zie hiervoor bijlage 3

De conclusie van het onderzoek is op de volgende pagina opgenomen:

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De verkregen resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor een bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunningaanvraag voor de nieuwbouw van 4 woningen.

Op basis van de uit dit onderzoek verkregen gegevens kan geen uitspraak worden gedaan over de aan- of afwezigheid van asbest. Hiervoor dient een onderzoek plaats te vinden conform de voorschriften zoals die in NEN 5707 (inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond) en/of de NEN 5897 (monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat) staan omschreven.

In algemene zin wordt gesteld dat aanwezigheid van puinlagen en/of grondlagen waarin bijmenging van puin en/of ander sloopafval voorkomt worden verdacht voor verontreinigingen met asbest, tenzij de betreffende lagen zijn toegepast voor of nadat grootschalig met asbest werd gewerkt en dit aantoonbaar kan worden gemaakt en/of het tegendeel is bewezen (door uitgevoerd asbestonderzoek conform de NEN 5707 en/of NEN 5897).

Dit onderzoek kan niet gebruikt worden voor afvoer van grond, welke afkomstig is van de onderzoekslocatie. Hiervoor dienen de toepassingseisen van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden.

Conclusie

Uit de conclusie van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor gebruik als wonen. Er zijn derhalve geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu bij realisatie van de woningen te verwachten.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. De NIBM-tool wordt jaarlijks door InfoMil geactualiseerd.

De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan vast gesteld worden. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). Het plan bestaat uit het realiseren van vier nieuwe woonkavels in een dorp, hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat er reeds een woning aanwezig is die echter gesloopt wordt.

In principe komen er dus 3 woningen bij binnen het plangebied. Door uitvoering te geven aan het plan zullen de verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie niet significant wijzigen. Desondanks is er bij de invoer van de NIBM-tool gekozen voor het invoeren van een relatief hoog aantal van 50 voertuigbewegingen per weekdaggemiddelde.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2017
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			50
Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Tabel met de invoer gegevens in de NIBM-tool en de conclusie.

Conclusie

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Het initiatief zal hierdoor niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en voldoet derhalve uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.5 Verkeer en parkeren

Bestaand:

De Slagveldstraat bestaat uit een dorpsstraat die gebruikt wordt als doorgaande route en voor bestemmingsverkeer. Voor de straten binnen de bebouwde kom, waar ook de Slagveldstraat onderdeel van uitmaakt, geldt een maximale snelheid van 30 km/uur.

Nieuwe situatie

Door realisatie van de nieuwe woningen zullen de verkeersbewegingen niet significant toenemen.

Parkeren

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er noodzakelijk zijn voor uitvoering van het onderhavig planinitiatief dient dit getoetst te worden aan de Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal 2016.

Wonen	Yerseke		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,3	2,4	0,3 pp/woning	woning
Koop, 2 onder 1 kap	1,7	2,2	2,2	2,2	0,3 pp/woning	woning

Tabel 01, gedeelte van de van toepassing zijnde tabel uit de Nota parkeernormen Reimerswaal 2016

Voor betreffend plangebied ligt de norm op 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning en 2,2 per 2 onder 1 kap. Dit betekent voor het onderhavige plan in totaal ($2 \times 2,3 + 2 \times 2,2 =$) 9 parkeerplaatsen. Per woning zijn er 2 parkeerplaatsen realiseerbaar op eigen terrein. Hierdoor komt het maximaal realiseerbare aantal nieuwe parkeerplaatsen op 8 stuks. Van de resterende parkeerplaats kan ervan

uitgegaan worden dat hiervoor ruimte is binnen het openbaar gebied te weten aan de kant van de weg.

Conclusie

Het uitvoeren van beoogd initiatief voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm en geeft geen nadelige gevolgen voor de bestaande verkeerssituatie.

5.6 Afval

De Afvalstoffenwet en het daaruit afgeleide Landelijk AfvalbeheerPlan (LAP) stuurt aan op afvalvermindering, betere afvalscheiding en hergebruik. Binnen de gemeente worden veel voorzieningen aangeboden waardoor het voor de burgers gemakkelijker wordt om hun afval gescheiden aan te bieden.

Na ingebruikname van de geplande woningen zal hierbij alleen sprake zijn van reguliere huis- en tuinafval dat gescheiden aangeboden zal worden.

Conclusie

Gelet op de locatie in een bestaande woonomgeving zal het aanleveren van gescheiden afval geen significante overlast opleveren voor de omgeving mede gelet op het voormalige gebruik van de planlocatie.

5.7 Ecologie

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met 1 wet en minder regels wordt het makkelijker om de wet toe te passen. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet.

Met de Wet natuurbescherming wordt ook de bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing van de soortenbeschermingsbepalingen gedecentraliseerd naar provincies. Deze bevoegdheid lag voorheen bij het Rijk en werd in de praktijk uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl).

De doelstelling van de Wet natuurbescherming is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten.

In deze wet is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze nu beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan Zeeland is het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) vastgelegd. Deze is ook nader uitgewerkt in het Natuurgebiedsplan.

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 verstoringsgevoeligheid van het natuurgebied.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op Natura2000 gebieden terug te dringen heeft het ministerie van I&M samen met o.a. het ministerie van EL&I het PAS ontwikkeld. PAS staat voor Programmatische Aanpak Stikstof. In het PAS worden maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie terug te brengen en hiermee de biodiversiteit in de Natura2000 gebieden te beschermen. Als een bestemmingsplan een mogelijke toename van de stikstofemissie toestaat, moet in het plan gemotiveerd worden hoe de depositie eruit ziet en hoe zich dat verhoudt tot de kritische depositiewaarde en de achtergrondwaarde. Voorgestane ontwikkeling zal geen grotere verkeersaantrekkende werking hebben dan in de huidige functie te verwachten is. De waarde van stikstofdepositie zal om die reden naar verwachting niet toenemen.

Beschrijving projectlocatie en toetsing

De beoogde locatie is gelegen in stedelijk gebied. De planlocatie bestaat op dit moment uit een oude boerderijwoning en een vervallen schuur. Rondom de schuur is verhard erf aanwezig tot tegen aan de stoep. Tussen de voorgevel van de woning en de Nijverheidstraat is een siertuin gelegen met enkele fruitbomen en gazon. Verder enkele perkjes met struiken en kleinere planten.



Broedvogels

Onder de dakpannen en in de bomen en struiken in het plangebied zullen zeker enkele algemene vogels (zoals huismus of merel) tot broeden komen. Het is verboden broedende vogels te verstoren. Bij verwijdering van deze structuren, dient hiermee in de werkzaamheden (alle kap- en rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen) rekening te worden gehouden (broedseizoen globaal tussen 15 maart en 15 juli. Bron: www.vogelbescherming.nl).

Streng beschermde vogels zoals roofvogels, uilen of spechten worden door het ontbreken van geschikte permanente broedstructuren niet verwacht.

Zoogdieren

Er zijn op 2 december 2016 geen strikt beschermde zoogdieren of sporen hiervan aangetroffen. Toch is het mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel (*Erinaceus europaeus*), bunzing (*Mustela putorius*), mol (*Talpa europea*), konijn (*Oryctolagus cuniculus*), veldmuis (*Microtus arvalis*) en spitsmuizen.

Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Wet natuurbescherming, maar worden aangeduid als algemene soorten, waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd.

Foeragerende vleermuizen rondom het plangebied zijn niet ongewoon. In de omgeving zullen vooral algemene soorten zoals gewone- en ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii* en *Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting.

Overwinterende vleermuizen worden voornamelijk gevonden in mergelgroeven, kelders, oude forten, bunkers en bruggen. Allemaal locaties met een hoge luchtvochtigheid, constante lage temperatuur en ontbreken van tocht. De ruimtes in de muren en onder het dak van de betreffende bestaande bebouwing voldoen niet aan deze condities en zijn dus ongeschikt als winterverblijf. Van overwinterende dieren in woonhuizen zijn vanuit de literatuur weinig meldingen bekend. Ook kolonieplaatsen of kraamlocaties van gebouwbewonende vleermuissoorten worden door de constructieopbouw (o.a. vanwege het ontbreken van spouwmuur) van de bestaande oude gebouwen niet verwacht.

Boom-bewonende vleermuizen worden op de locatie niet verwacht door het ontbreken van bomen met de juiste omvang, leeftijd en toestand. Het beoogd initiatief zal geen nadelige gevolgen opleveren voor betreffend soort. Overigens bestaat er voor het realiseren van nieuwbouw op de planlocatie geen directe noodzaak om, met uitzondering van de grote naaldboom, bomen te verwijderen.

Het plangebied zelf is niet van belang voor de instandhouding van lokale populaties van een beschermde soort onder andere omdat er geen vaste verblijfslocaties zoals winterkolonies of kraamkamers aanwezig zijn op de locatie. Hiervan zijn geen sporen aangetroffen.

Beoogde locatie valt niet in een aangewezen Natura 2000-gebied en is ook niet in de directe nabijheid daarvan gelegen. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

Het na sloop vrijkomende kavel biedt geen mogelijkheden/gelegenheden tot het voorkomen van bijzondere plant- en diersoorten. Om het bouwplan te kunnen realiseren is er een noodzaak de bestaande lagere groenaanplant te verwijderen. Voor het verwijderen van die bomen die voor de uitvoering van het planinitiatief in de weg staan, zal, indien noodzakelijk, vooreerst een kapvergunning aangevraagd worden. Het kappen van de bomen zal plaats vinden buiten de broedtijd (15 maart - 15 juli).

Effecten op beschermde plant- en diersoorten

Het voorkomen van de soorten wordt door uitvoering van beoogd bouwplan niet in gevaar gebracht, om reden dat door de voorgestelde plannen de aanwezige diersoorten in de directe omgeving van het bouwterrein voldoende gelegenheid hebben om zich te verplaatsen naar de in de directe omgeving bestaande vegetatie en/of leefomgeving.

Zorgvuldig handelen

Het slopen van de oude panden en het bouwen van de woningen kan worden voorbereid buiten de broedtijd. Als voor die tijd wordt begonnen, kan worden doorgewerkt. Er hoeft geen ontheffing te worden gevraagd van regels van de Flora- en faunawet als met het broeden van de vogels wordt rekening gehouden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden. Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming geen beletsel vormt voor de ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

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.

Onderzoek risicocontouren en invloedsgebied

Het plangebied is gelegen in de buurt van transportroutes voor gevaarlijke stoffen, buisleidingen en een Bevi-inrichting:

- de afstand tot de propaantank van pluimveeopfokbedrijf C. Sinke C.V. is circa 480 meter;
- de afstand tot de rijksweg A58 bedraagt meer dan 550 meter;
- de afstand tot het spoortraject Roosendaal - Sloehaven bedraagt circa 1.750 meter;
- de afstand tot het Kanaal door Zuid-Beveland is meer dan 1500 meter;
- de afstand tot de Westerschelde is circa 1200 meter;
- de afstand tot de propyleenleiding van Dow Benelux Holding NV is circa 260 meter;
- de afstand tot de gasleiding van de Gasunie bedraagt circa 290 meter.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Op basis van de provinciale risicokaart is er 1 risicovolle inrichting nabij het plangebied aanwezig.

- Propaantank pluimveeopfokbedrijf C. Sinke C.V.

Voor de propaantank met een inhoud van 18 m³ is een risicoanalyse opgesteld door AVIV. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van de propaantank en het invloedsgebied (305 meter) liggen buiten het plangebied waardoor een verantwoording van het GR niet van toepassing is.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 zijn zowel het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) als de Regeling basisnet in werking getreden. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

Het Bevt schrijft voor dat voor alle ruimtelijke plannen binnen het invloedsgebied van een transportroute aandacht moet worden geschonken aan de bestrijdbaarheid van een ramp en de zelfredzaamheid van personen (beperkte verantwoording, zie artikel 7). Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute is een uitgebreide verantwoording noodzakelijk (artikel 8).

A58

Ten noorden van het plangebied op circa 550 meter afstand is de A58 gelegen. Voor betreffend tracé geldt een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG reikt tot maximaal 30 meter vanaf de buitenste rijlijn. Dit gebied reikt daarmee niet tot het plangebied. Het plangebied ligt ook buiten de 10-6 contour en het invloedsgebied (355 meter, vervoer van stofcategorie GF3, zie Handleiding Risicoanalyse Transport) van de A58 waardoor een verantwoording van het GR niet van toepassing is.

Spoortraject Sloehaven-Roosendaal West

Ten noorden van het plangebied op circa 1.750 meter is het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West gelegen. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het traject beschikt echter niet over een PR10-6 contour (0 meter) of een plasbrandaandachtsgebied. De ontwikkeling ligt wel binnen het invloedsgebied (4.000 meter, vervoer van stofcategorie D4, zie Handleiding Risicoanalyse Transport) van het spoor. Volgens het Bevt (zie artikel 7) moet in dat geval wel worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Westerschelde

Het plangebied ligt op circa 1.200 meter van de vaargeul van de Westerschelde en valt daarmee binnen het invloedsgebied van de Westerschelde. In de '*Actualisatiestudie 2011 risico's transport gevaarlijke stoffen Westerschelde en prognoses 2015-2030*', uitgevoerd door De Norske Veritas (DNV), is bepaald dat het invloedsgebied van de Westerschelde 2.887 meter is. Het toxische invloedsgebied (scenario toxische wolk) is 2.333 meter. Het plangebied is gelegen binnen beide invloedsgebieden. Volgens het Bevt (zie artikel 7) moet in dat geval worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied lopen twee leidingen die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vallen. Dit zijn een propyleenleiding van Dow Benelux Holding NV en een gasleiding van de Gasunie. De Dow-leiding heeft ter plaatse van het plangebied een PR 10-6 contour van 16 meter en een invloedsgebied (PR 10-8 contour) van 85 meter. De gasleiding van Gasunie (A-535, 20", max. 66,2 bar) heeft een 100% letaliteitsgrens van 120 meter en een invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) van 270 meter.

Het plangebied ligt buiten de 10-6 contour en het invloedsgebied van beide leidingen waardoor een verantwoording van het GR niet van toepassing is.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Onder bestrijdbaarheid wordt verstaan dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereik- en beschikbaarheid van de bluswatervoorzieningen.

De planlocatie is voor de hulpverleningsdiensten goed bereikbaar. In de straat zijn de noodzakelijke brandkranen aanwezig, op voldoende korte afstand van de toekomstige nieuwe woningen.

Ten aanzien van zelfredzaamheid in het plangebied geldt het volgende dat er in noodsituaties naar diverse richtingen gevlucht kan worden. Op voorhand is niet uit te sluiten dat er in de woningen minder zelfredzame personen komen wonen. Dit mede gelet op de toenemende vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen. Gelet op de situering van de woningen en de beoogde indeling zijn de woningen en verwachte toekomstige bewoners vergelijkbaar met de bestaande woonomgeving.

Kabels en leidingen

In deze paragraaf is ingegaan op de eventueel in de omgeving aanwezige risicorelevante leidingen. In de bodem liggen echter ook nog andere leidingen en kabels. Dergelijke kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur. In verband hiermee zal op het moment van daadwerkelijke realisering van de voorgenomen ontwikkeling tenminste drie werkdagen voor de aanvang van graafwerkzaamheden door degene die de graafwerkzaamheden uitvoert contact (moeten) worden opgenomen met het Kadaster (de zogenaamde Klik-melding), waarbij dient te

worden gemeld waar en wanneer wordt gegraven. De initiatiefnemer heeft deze melding gedaan en hieruit is gebleken dat er binnen de het plangebied geen kabels en leidingen liggen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Ook is er geen sprake van overige niet-risicovolle kabels en leidingen binnen het plangebied.

5.9 Water

Waterhuishouding

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Op basis van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 10 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Grootte van het plan/Waterberging:

Het beoogd plan betreft het slopen van een boerderijwoning en schuur en het realiseren van vier woonkavels op de vrijkomende gronden. Op basis van het bestemmingsplan is woonbebouwing op beoogde locatie toegestaan. Echter het aantal en de exacte locatie van de bouwvlakken is strijdig met regels van het geldende bestemmingsplan.

De bestaande te verwijderen verharding van het terrein beslaat een groot oppervlak.

In de nieuwe situatie zal er minder verhard oppervlakte terug komen.

Compensatie waterberging is derhalve hiervoor niet noodzakelijk.

Waterkeringen:

Er bevinden zich geen waterkeringen in de nabije omgeving van de planlocatie.

Waterschapswegen:

De locatie is gelegen in de bebouwde kom aan een weg die eigendom is van de gemeente.

Waterbeheer:

De provincie Zeeland streeft samen met de waterschappen naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

Waterkansenkaart

De planlocatie is gelegen op sterk zettinggevoelige gronden en het bodemtype biedt geen infiltratiemogelijkheden. Overigens zijn er, zoals het waterplan aangeeft, in dit gebied geen grondwaterproblemen bekend en is het ook niet gelegen in een kwetsbaar of beschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Nieuwe hemelwaterriolering van de schone oppervlakken (daken) worden gescheiden aangelegd tot aan de erfgrans waar ze vervolgens aangesloten wordt op de gemeentelijke riolering. In de straat ligt een gescheiden rioleringsstelsel.

Riolering

De vuilwaterafvoer van de woningen wordt aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering.

Waterkwaliteit

Realisering van betreffend plan geeft geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Duurzaamheid

De optie om het schone hemelwater te hergebruiken als het zogenaamde "grijswater" wordt in de verder planvorming meegenomen als uitgangspunt.

Bij het kiezen van de materialen wordt in overweging genomen om materialen toe te passen die geen nadelige gevolgen hebben voor het milieu (niet "uitlogende" materialen).

Wateradvies:

Op 20 december 2016 is het voorlopig advies ontvangen van het waterschap Scheldestromen. Het daarbij gegeven advies van het waterschap om daar waar het maaiveld erg laag ligt op de planlocatie te verhogen tot gelijke hoogte als de omliggende erven wordt meegenomen in de verdere planontwikkeling. Zie bijlage 4.

Conclusie:

Realisering van het initiatief geeft geen consequenties voor de waterhuishouding in de (directe) omgeving van de planlocatie.

<u>THEMA</u>	<u>WATER(BEHEER)DOELSTELLING</u>	<u>UITWERKING</u>
Veiligheid/waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De planlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater	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.	<i>In de nieuwe situatie komt er minder verhard oppervlak dan in de bestaande situatie. Aanbrengen van extra waterberging is derhalve niet aan de orde.</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater (incl. 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.	<i>Schone verharde oppervlakken worden gescheiden afgevoerd tot aan de erfgrans. Vuilwater wordt gescheiden afgevoerd op de daarvoor bestemde riolering in de straat. In de straat ligt een gescheiden rioleringsstelsel.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging	Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig.</i>
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Verdroging is niet aan de orde. Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>De watervoorziening is niet in het geding.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Niet van toepassing. Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.</i>
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke	<i>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn</i>

	aquatische natuur.	<i>daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud(mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting	<i>Er is geen sloot of andersoortig open water in de direct omgeving.</i>
Andere belangen waterbeheer		
Relatie met eigendom waterbeheerder	Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Niet van toepassing</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer	Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Niet van toepassing</i>

Tabel 02, watertoets

6. Juridische vormgeving

6.1 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 'Slagveldstraat-Nijverheidstraat, 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.

6.2 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 gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen.

Ten behoeve van de bescherming van de molenbiotoop is er een gebiedsaanduiding opgenomen: 'vrijwaringszone-molenbiotoop'.

Er zijn 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 bouw- en goothoogte.

6.3 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.

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.

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

Het deel van de voortuin gelegen tussen de voorgevelrooilijn en de straat is bestemd middels de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde toegestaan. Met name de maximale hoogte van dergelijke bouwwerken is in de bouwregels vastgelegd.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de planlocatie zijn maximaal vier woningen toegestaan.

Aan de voornoemde functies 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. 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. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bijzondere woonvorm mogelijk te maken en/of te beëindigen.

Waarde – Archeologie 1 tot en met Waarde - Archeologie 4

De gronden in het bestemmingsplan zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' en voor een klein gedeelte aan de voorzijde met 'Waarde –Archeologie 2'. Deze gronden 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 de oppervlakte groter is dan 50 respectievelijke 250 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm.

Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kan het bevoegd gezag naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren.

Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen.

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-dubbeltelregel

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

- 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 overgangsrecht komen te vallen.

- Algemene aanduidingsregels

Voor de gronden in het bestemmingsplan geldt tevens een gebiedsaanduiding vrijwaringszone-molenbiotoop. Deze vrijwaringszone is ten dienste van de bescherming van de functie van de molen

als werktuig en het behoud en / of herstel van de aanwezige landschappelijke en / of cultuurhistorische waarden van een molen.

- 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.

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 'Slagveldstraat-Nijverheidstraat, Kruiningen'.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling op de locatie Slagveldstraat-Nijverheidstraat is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten. Daarmee is het risico op schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) voor de gemeente afgedekt.

7.2 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Reimerswaal dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in dit verband vanaf 29 juni tot en met 27 juli 2017 in het gemeentehuis ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar was en is.

Tijdens de inspraakperiode is er 1 inspraakreactie ingediend. Deze is afkomstig van de bewoonster van Nijverheidstraat 44 te Kruiningen. Tevens geeft zij aan dat zij deze inspraakreactie ook geschreven heeft namens haar burens de bewoners van Nijverheidstraat 40.

Samenvatting inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp van het bestemmingsplan

U voert aan dat uw vrije uitzicht op de tuin van de te slopen woning aan de Nijverheidstraat 25 in Kruiningen wordt ontnomen als gevolg van het bouwen van een nieuwe woning. Indien er een woning gerealiseerd wordt met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter is het verschil tussen de huidige situatie waarin u vrij uitzicht heeft op de voortuin van de bestaande woning en de geplande situatie met een nieuwbouwwoning met forse afmetingen erg groot. Dit verschil wordt versterkt door de voorgenomen situering van de woning vlak aan de weg, tegen de rand van het trottoir, waardoor de woning erg dichtbij uw woning zal komen.

Gemeentelijke reactie op de inspraak

De bestaande (woon)bebouwing langs de Slagveldstraat in Kruiningen heeft een gevarieerd karakter. Langs deze staan zowel geschakelde woningen, halfvrijstaande woningen als vrijstaande woningen. De bestaande woningen bestaan veelal uit 1 bouwlaag met een kap, maar er zijn ook woningen aanwezig die bestaan uit 2 bouwlagen met een kap.

In het geldende bestemmingsplan 'Kruiningen' heeft de gemeenteraad voor een deel van de bestaande woningen vastgelegd dat de maximaal toelaatbare goothoogte 4 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter mag bedragen. Voor een ander deel van de bestaande bebouwing is vastgelegd dat de maximaal toelaatbare goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter mag bedragen. Deze laatstgenoemde maatvoering maakt het bouwen van een woning met twee bouwlagen mogelijk. Op grond van de maatvoeringseisen uit het Bouwbesluit is daarvoor immers een goothoogte van minimaal 5,90 meter noodzakelijk.

Gelet op het gevarieerde bebouwingsbeeld past het toevoegen van woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter binnen de projectlocatie in de stedenbouwkundige structuur van de Slagveldstraat. Voor de projectlocatie is daarom gekozen voor laatstgenoemde combinatie van 6 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte. Dit sluit aan op de maximaal toegestane hoogtes voor onder andere de bestaande woningen aan de Nijverheidstraat 38, 40 en 44 en de Slagveldstraat 44 t/m 50 (even), die aan dezelfde straatkant staan. Gelet op de geprojecteerde situering van de 4 nieuw te bouwen woningen, waarbij deze woningen voldoende onderlinge afstand krijgen en zullen beschikken over redelijk diepe achtertuinen is een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter uit stedenbouwkundig oogpunt gezien aanvaardbaar.

U signaleert terecht, dat de nieuwe woning die is geprojecteerd op de hoek van de Slagveldstraat en de Nijverheidstraat dichterbij uw woning komt te staan dan de bestaande woning aan de

Nijverheidstraat 25. De afstand tussen uw woning en de bestaande woning bedraagt circa 28 meter en de afstand tot de geprojecteerde woning bedraagt circa 16 meter. De afstand tussen beide woningen neemt weliswaar af met circa 12 meter, maar die afstand is niet onaanvaardbaar klein. Daar komt bij, dat tussen beide woningen nog de Nijverheidstraat ligt en aan die situatie verandert niets.

Anders dan u veronderstelt, is de nieuwe woning aan de overkant van de Nijverheidstraat echter niet direct tegen het trottoir aan geprojecteerd. Het schetsplan voorziet in een woning die op minimaal 3 meter afstand van het trottoir wordt gebouwd. De nok van de op dit moment geprojecteerde woning komt evenwijdig aan de Nijverheidstraat te liggen en het dak wordt uitgevoerd als een schilddak, waardoor de kap een minder massief geheel zal voordoen. Tevens is de gevel die parallel aan de Slagveldstraat ligt op ruim 6 meter van die straat geprojecteerd, en die afstand is groter dan de afstand tussen de gevel van uw woning en de Slagveldstraat.

U heeft gelijk dat u na het realiseren van de geprojecteerde bebouwing niet langer uitzicht heeft op de voortuin van de huidige woning aan de Nijverheidstraat, maar op de zijtuin van de nieuwe woning op de hoek van de Nijverheidstraat en de Slagveldstraat. Het uitvoeren van het project zal zeker leiden tot een verandering in uw woonomgeving, maar voor het ontstaan van een onaanvaardbare woonsituatie hoeft niet te worden gevreesd. Uw inspraakreactie geeft daarmee geen aanleiding voor enige aanpassing van de opzet van het plan.

Gelet hierop zijn er geen wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 oktober 2017 tot en met woensdag 22 november 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder gelegenheid gegeven een zienswijze over het ontwerp kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Zienswijzen

De bewoner van Nijverheidstraat 40 en de bewoonster van Nijverheidstraat 44 hebben zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Figuren 7.1 en 7.2 laten zien waar de eigendommen van de indieners van de zienswijzen gelegen zijn. De samenvattingen en de beantwoordingen van de zienswijzen zijn hieronder opgenomen.



Figuur 7.1. Ligging Nijverheidstraat 40 (licht rood vlak) Figuur 7.2. Ligging eigendom Nijverheidstraat 44

Samenvatting zienswijze bewoner Nijverheidstraat 40 m.b.t. bestemmingsplan

De bewoner van Nijverheidstraat 40 is van mening dat het voorgenomen bouwproject erg hoog wordt in vergelijking met de rest van de Nijverheidstraat (korte kant). Hij wil door middel van zijn zienswijze inzicht houden in het bouwplan en hun eigen leefomgeving leefbaar houden.



Figuur 7.3. Links staat de woning Nijverheidstraat 40 en rechts staat de te slopen woning aan de Nijverheidstraat 25



Figuur 7.4. Slagveldstraat in Kruiningen

Reactie op de zienswijze

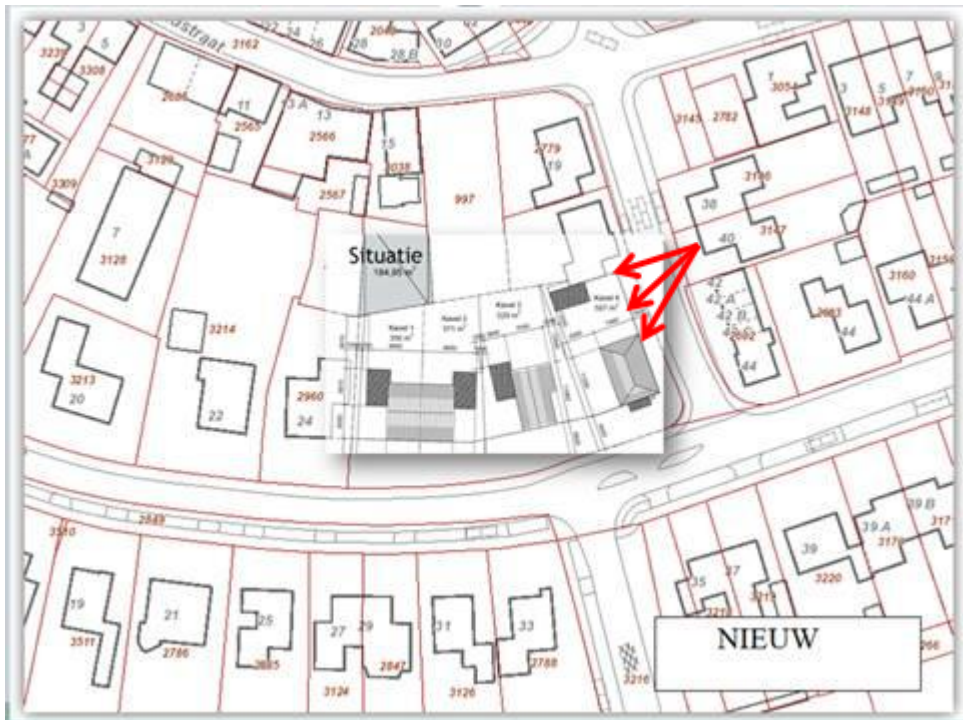
De bestaande (woon)bebouwing langs de Slagveldstraat in Kruiningen heeft een gevarieerd karakter. Er staan langs deze straat zowel geschakelde woningen, halfvrijstaande woningen als vrijstaande woningen. De bestaande woningen bestaan veelal uit 1 bouwlaag met een kap, maar er zijn ook woningen aanwezig die bestaan uit 2 bouwlagen met een kap.

In het geldende bestemmingsplan 'Kruiningen' heeft de gemeenteraad voor een deel van de bestaande woningen vastgelegd dat de maximaal toelaatbare goothoogte 4 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter mag bedragen. Voor een ander deel van de bestaande bebouwing is vastgelegd dat de maximaal toelaatbare goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter mag bedragen. Deze laatstgenoemde maatvoering maakt het bouwen van een woning met twee bouwlagen mogelijk. Op grond van de maatvoeringseisen uit het Bouwbesluit is daarvoor immers een goothoogte van minimaal 5,90 meter noodzakelijk.

Gelet op het gevarieerde bebouwingsbeeld past het toevoegen van woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter binnen de projectlocatie in de stedenbouwkundige structuur van de Slagveldstraat. Voor de projectlocatie is daarom gekozen voor laatstgenoemde combinatie van 6 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte. Dit sluit aan op de maximaal toegestane hoogtes voor onder andere de bestaande woningen aan de Nijverheidstraat 38, 40 en 44 en de Slagveldstraat 44 t/m 50 (even), die aan dezelfde straatkant staan. Gelet op de geprojecteerde situering van de 4 nieuw te bouwen woningen, waarbij deze woningen voldoende onderlinge afstand krijgen en zullen beschikken over redelijk diepe achtertuinen is een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter uit stedenbouwkundig oogpunt gezien aanvaardbaar.

Het project zal zeker leiden tot veranderingen maar voor het ontstaan van een onaanvaardbare woonsituatie voor de omgeving hoeft niet te worden gevreesd. Het projectgebied is gelegen in een woonwijk in de bebouwde kom, waar inbreiding een logische stedenbouwkundige ontwikkeling is. Het vervangen van de gedateerde woning en de bouwvallige landbouwschuur door 4 woningen levert een kwaliteitsslag op voor de omgeving.

De woning Nijverheidstraat 40 is schuin tegenover het projectgebied gelegen. Het zicht op de woning aan de Nijverheidstraat 21 blijft onveranderd. In figuur 7.5 is te zien dat het zijzicht vanuit de woning Nijverheidstraat 40 voornamelijk gericht is op de achtertuin van de geprojecteerde woning op de hoek van de Slagveldstraat en de Nijverheidstraat.



Figuur 7.5. Zichtlijnen vanuit de woning Nijverheidstraat 40

De bewoner van Nijverheidstraat 40 geeft in zijn zienswijze aan dat hij inzicht wil houden in het bouwplan. Zowel gedurende de bestemmingsplanprocedure als gedurende de reguliere procedure van de omgevingsvergunning krijgt iedere burger de gelegenheid om het plan in te zien. Na beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning door het college wordt de omgevingsvergunning bekendgemaakt in de rubriek 'Reimerswaal Informatie' van 'Het Advertentieblad' en op de gemeentelijke website en wordt de vergunning gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tevens is er dan de gelegenheid voor belanghebbenden om bezwaar te maken tegen de verleende omgevingsvergunning. Op deze wijze kan de bewoner van Nijverheidstraat 40 inzicht houden in het bouwplan.

Conclusie m.b.t. bestemmingsplan

De zienswijze behoort niet te leiden tot enige aanpassing van het bestemmingsplan 'Slagveldstraat – Nijverheidstraat, Kruiningen' ten opzichte van het gepubliceerde ontwerp.

Samenvatting zienswijze bewoonster Nijverheidstraat 44

De bewoonster van Nijverheidstraat 44 verzoekt om de maximum goot- en bouwhoogte voor het pand op de hoek van de Slagveldstraat en de Nijverheidstraat naar beneden aan te passen, omdat het veel licht en zicht wegneemt vanuit haar woning gezien en omdat het in vergelijking met de omliggende huizen naar haar mening te hoog is.



Figuur 7.6. Links staat de te slopen woning aan de Nijverheidstraat 25 en rechts de woning van de bewoonster van Nijverheidstraat 44



Figuur 7.7. Slagveldstraat in Kruiningen

Reactie op de zienswijze

De bestaande (woon)bebouwing langs de Slagveldstraat in Kruiningen heeft een gevarieerd karakter. De figuren 7.5 en 7.6 laten zien, dat er langs deze straat zowel geschakelde woningen, halfvrijstaande woningen als vrijstaande woningen staan. De bestaande woningen bestaan veelal uit 1 bouwlaag met een kap, maar er zijn ook woningen aanwezig die bestaan uit 2 bouwlagen met een kap.

In het geldende bestemmingsplan 'Kruiningen' heeft de gemeenteraad voor een deel van de bestaande woningen vastgelegd dat de maximaal toelaatbare goothoogte 4 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter mag bedragen. Voor een ander deel van de bestaande bebouwing is vastgelegd dat de maximaal toelaatbare goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter mag bedragen. Deze laatstgenoemde maatvoering maakt het bouwen van een woning met twee bouwlagen mogelijk. Op grond van de maatvoeringseisen uit het Bouwbesluit is daarvoor immers een goothoogte van minimaal 5,90 meter noodzakelijk.

Gelet op het gevarieerde bebouwingsbeeld past het toevoegen van woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter binnen de projectlocatie in de stedenbouwkundige structuur van de Slagveldstraat. Voor de projectlocatie is daarom gekozen voor laatstgenoemde combinatie van 6 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte. Dit sluit aan op de maximaal toegestane hoogtes voor onder andere de bestaande woningen aan de Nijverheidstraat 38, 40 en 44 en de Slagveldstraat 44 t/m 50 (even), die aan dezelfde straatkant staan. Gelet op de geprojecteerde situering van de 4 nieuw te bouwen woningen, waarbij deze woningen voldoende onderlinge afstand krijgen en zullen beschikken over redelijk diepe achtertuinen is een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter uit stedenbouwkundig oogpunt gezien aanvaardbaar.

De bewoonster van Nijverheidstraat 44 heeft gelijk dat het zicht na het realiseren van de geprojecteerde bebouwing veranderd. Het uitvoeren van het project zal zeker leiden tot een verandering in haar woonomgeving, maar voor het ontstaan van een onaanvaardbare woonsituatie voor de bewoonster van Nijverheidstraat 44 hoeft niet te worden gevreesd.

Conclusie m.b.t. bestemmingsplan

De zienswijze behoort niet te leiden tot enige aanpassing van het bestemmingsplan 'Slagveldstraat – Nijverheidstraat, Kruiningen' ten opzichte van het gepubliceerde ontwerp.

Advies Veiligheidsregio Zeeland

Tevens is een advies van de Veiligheidsregio Zeeland ontvangen. Dit advies is verwerkt in de toelichting onder paragraaf 5.8.

7.3 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.

Zowel de provincie als het waterschap hebben een positieve reactie hierop gegeven.

De provincie heeft nog twee opmerkingen gemaakt. Eén over de historische boerderij en één over de verbeelding van de molenbiotoop. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting. Voor het wateradvies wordt verwezen naar de bijlage.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Archeologisch onderzoek
Bijlage 1a	Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. proefsleuven
Bijlage 2	Rapportage molenbiotoop
Bijlage 3	Bodemonderzoeksrapport
Bijlage 4	Wateradvies