

Reimerswaal

Bestemmingsplan 'Bolwerk 4A, Oostdijk'

Realisatie 1 woonkavel Bolwerk 4A



Datum: april 2019
Status: vastgesteld
Planid.: NL.IMRO.0703.04OoBPBolwerk4A-va01

Initiatiefnemer:
D.M. Boone
Bolwerk 6
Oostdijk

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	5

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	10
2.5 Toetsing beleidskaders	12

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Bestaande situatie plangebied	14
3.2 Wonen	15
3.3 Bedrijvigheid en andere economische aspecten	15
3.4 Verkeer en vervoer	15
3.5 Ondergrondse infrastructuur	16
3.6 Landschap, natuur en ecologie	16
3.7 Waterhuishouding	16

Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied

4.1 Doelstelling	17
4.2 Hoofdstructuur	17
4.3 Wonen	17
4.4 Verkeer	18
4.5 Groen	18
4.6 Water	18

Hoofdstuk 5 Milieu- en andere aspecten

5.1 Archeologie en cultuurhistorie	19
5.2 Milieuhinder	20
5.3 Bodem	21
5.4 Luchtkwaliteit	22
5.5 Verkeer en parkeren	23
5.6 Afval	23
5.7 Ecologie	24
5.8 Externe veiligheid	25
5.9 Water	27

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemene opzet	31
6.2 Verbeelding	31
6.3 Regels	32

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid	35
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Bodemonderzoeksrapport	36
Bijlage 2	Wateradvies	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

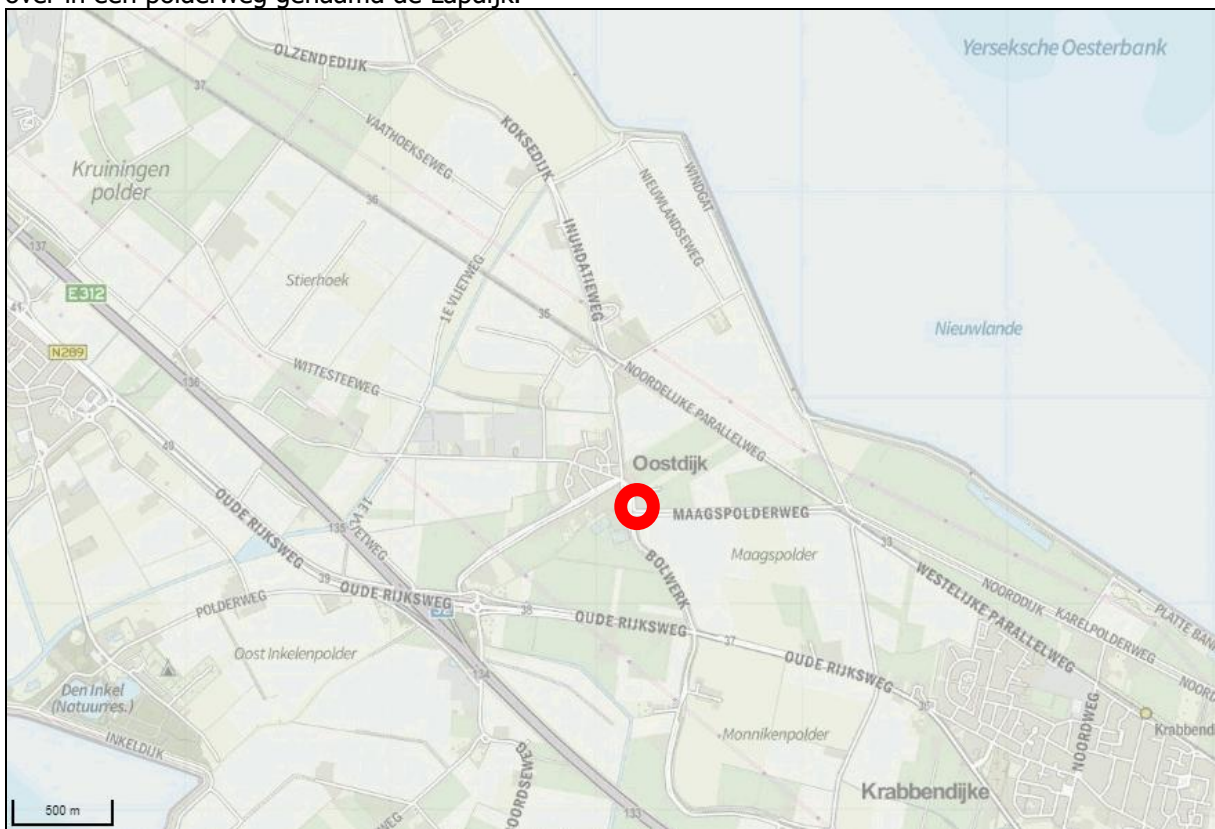
De heer Boone is voornemens om in de tuin naast zijn bestaande woning aan het Bolwerk 6 te Oostdijk 1 nieuw woonkavel te realiseren ten behoeve van een levensloopbestendige woning.

De gemeente Reimerswaal staat positief tegenover deze ontwikkeling.

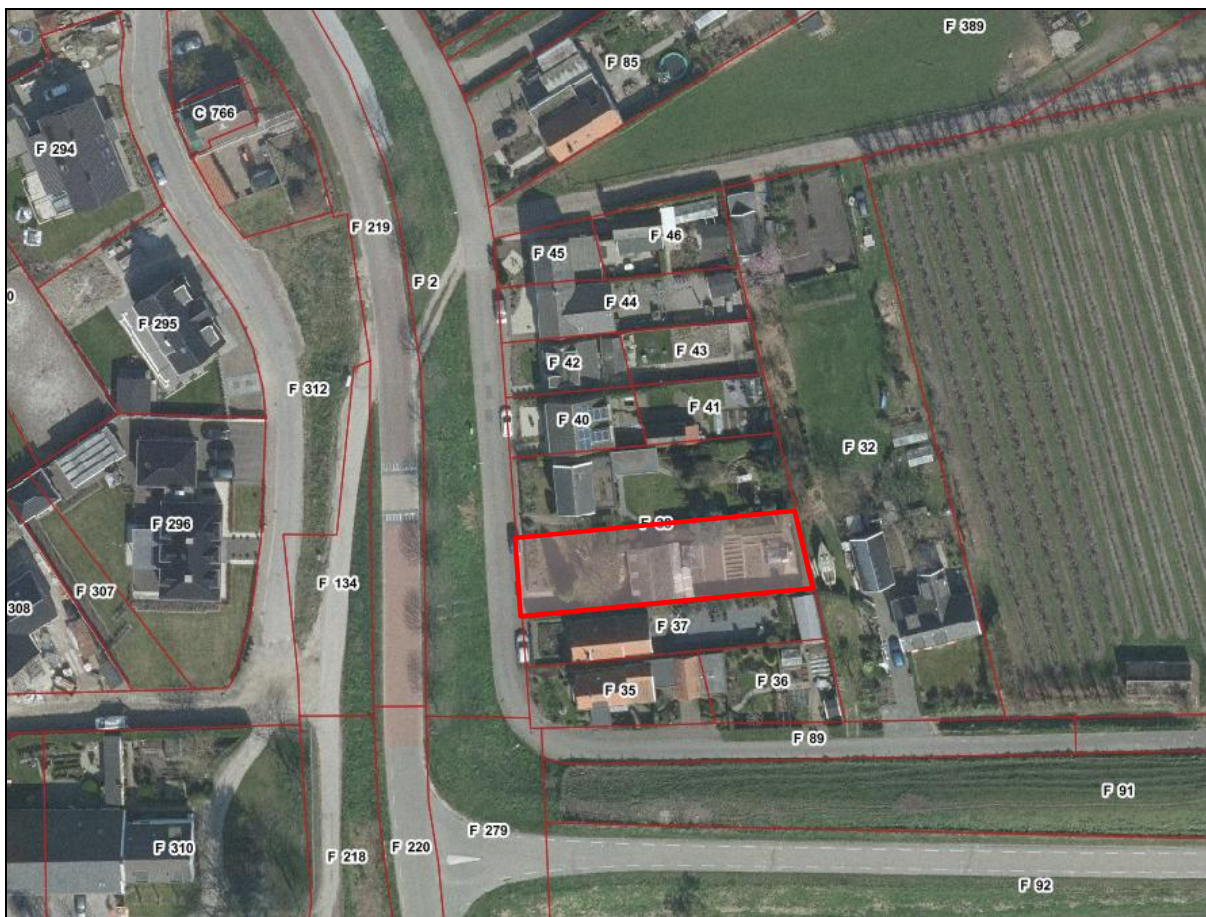
Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het vigerende bestemmingsplan is hiervoor namelijk niet toereikend.

1.2 Ligging plangebied

Op onderstaand kaartje en luchtfoto is de ligging van het plangebied afgebeeld. Het planinitiatief is gelegen aan een weg onderaan een van de dijken die door het dorp Oostdijk lopen. Deze weg gaat over in een polderweg genaamd de Lapidijk.



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



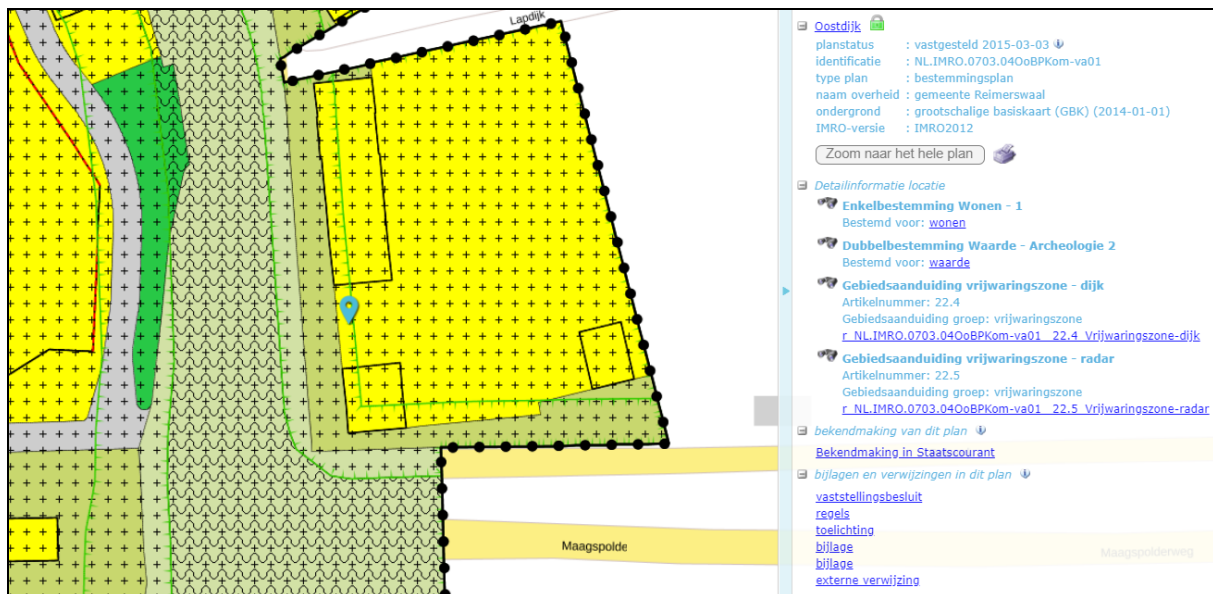
Figuur 02: Plangebied Bolwerk 4A, bron: Geoweb Provincie Zeeland

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het planinitiatief gelegen op het perceel Bolwerk 4A in Oostdijk, is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Oostdijk", vastgesteld op 3 maart 2015. Het is gesitueerd op gronden met de bestemming:

- 'Wonen-1'
- 'Tuin'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar'

Tevens is voor deze gronden het bestemmingsplan "Parapluperziening Kernen en Bedrijventerreinen" van toepassing.



Figuur 03: Fragment Bestemmingsplanverbeelding "Oostdijk", bron: ruimtelijke plannen

Betreffend initiatief past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Dit om reden dat er binnen het plangebied in plaats van 1 bouwvlak voor 1 woning, een extra bouwvlak voorzien is.

Om de geprojecteerde woning te honoreren is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het beoogd gebruik blijft de woonbestemming behouden, echter dient hiervoor een bouwvlak toegevoegd. 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 'Bolwerk 4A, Oostdijk' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling. In figuur 03 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

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 terugtreedt 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.

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 (Rarro). 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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Ladder-systematiek geldt. De regeling is opgenomen onder artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Om gebruikers goed te kunnen ondersteunen bij de toepassing van de nieuwe Ladder heeft het Rijk een nieuwe handreiking opgesteld.

De handreiking voor woningbouwplannen:

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
6. De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
7. Rol van de provincie

Nadere toelichting op bovengenoemde aspecten:

1 Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

In de praktijk speelt regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat.

Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen. Voor zover er sprake is van woningbouwplannen die door middel van meerdere ruimtelijke besluiten mogelijk worden gemaakt, is ook de mate van concreetheid van de besluitvorming van belang.

2 Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Wanneer de Ladder niet van toepassing is op een plan, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan.

3 Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie.

De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij

kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

Veel provincies en regio's hebben een systeem van woonprogrammering om tekorten en overschotten aan woningen te voorkomen. Het goed uitzetten van deze bovenlokale systematiek, kan helpen bij de onderbouwing waarom de gemeente enkel de mogelijkheden binnen de eigen gemeentegrenzen onderzoekt.

4 Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieu's.

5 Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

6 De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (bijvoorbeeld woonmilieu's die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd. Bijvoorbeeld park, maatschappelijke functies, maar ook andere woonplannen die later worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

7 Rol van de provincie

Sommige provincies hebben in de ruimtelijke verordening aanvullende regels voor de Ladder gesteld. Ook onder de nieuwe Ladder zijn zij daartoe bevoegd, zoals de prognose waarmee de behoefte kan/moet worden bepaald. Maar ook de wijze waarop regionale afstemming moet gebeuren. De provincies moeten bij het stellen van deze aanvullende regels rekening houden met de vereenvoudiging die met de nieuwe Ladder is beoogd.

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 (VRPZ), 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.

Herziening Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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 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 (artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 Bro).

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 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.

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 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.

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

2.3 Regionaal beleid

'Agenda Wonen De Bevelanden 2025' (2016)

(regionale woningmarktafspraken met regionaal woningbouwprogramma en regionale woningbouwplanning)

De regionale agenda 'Wonen in De Bevelanden 2025' is vastgesteld door de gemeenteraden van de 5 deelnemende gemeenten: Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal. De agenda vormt de basis voor gezamenlijke aanpak van de woningmarkt.

Kwaliteit

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad staat onder druk. Dit komt onder andere door financieel-economische en demografische veranderingen. De economische- en kredietcrisis hebben gezorgd voor strengere hypotheekvoorspraken, woningwaardedaling en stagnatie in bouw en verkoop van nieuwe woningen. Demografische veranderingen hebben zeker op lange termijn grote invloed op een verandering in de leeftijdsopbouw van de bevolking en samenstelling van de huishoudens. Dit komt door de vergrijzing, ontgroening en verdunning van de inwoners en huishoudens. Deze veranderingen hebben invloed op de leefbaarheid in dorpen en wijken.

Regionaal

Niet alleen in de gemeente Reimerswaal is dit proces gaande maar ook in de omliggende gemeenten in de regio De Bevelanden doen deze ontwikkelingen zich voor. Aangezien er relaties bestaan tussen de lokale woningmarkten in de regio zijn er gezamenlijk afspraken gemaakt over hoe de toekomstige woningvoorraad er uit moet gaan zien en hoe dit aangepakt gaat worden. De provincie Zeeland vraagt dat ook van de regio.

Verkenning woningmarkt

Belangrijke input voor de regionale woningmarktafspraken is de regionale woningmarktverkenning van eind 2012. Dit marktonderzoek geeft een beeld van de toekomstige bewoners van de regio en de behoefte aan woningen die daaraan gekoppeld is. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met belangenorganisaties van gebruikers, bouwers, verkopers en ontwikkelaars van woningen.

Agenda Wonen

Het resultaat is de vastgestelde agenda 'Wonen in De Bevelanden 2025'. De gemaakte afspraken vormen de basis voor gezamenlijke aanpak van de woningmarkt. De aanpak van de (met name particuliere) bestaande woningvoorraad is een belangrijk speerpunt in het beleid.

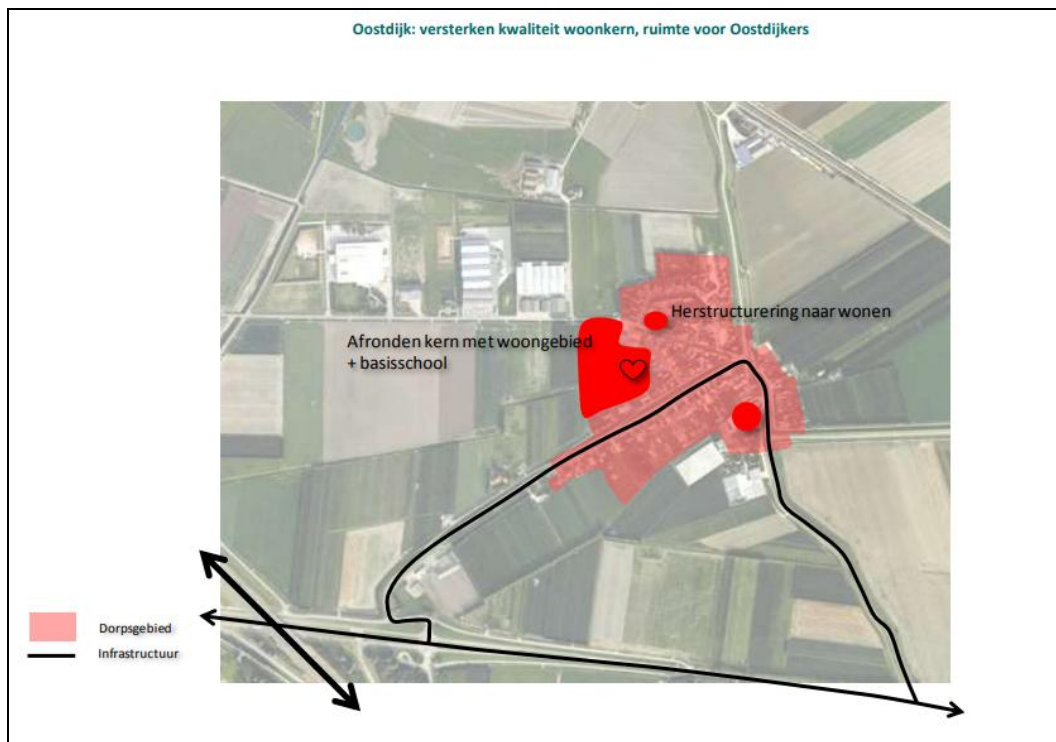
Kaders

De woningmarktafspraken bieden de kaders voor ontwikkelingen in de woningvoorraad. Voor gemeente Reimerswaal houdt dit in dat de afspraken worden ingezet om te sturen op nieuwbouw van de juiste typen woningen op de juiste locaties, zodat er een meerwaarde aan de bestaande woningvoorraad wordt toegevoegd. Daarnaast wordt in de regio gewerkt aan projecten om de verbetering van de particuliere woningvoorraad te stimuleren en te kunnen anticiperen op de scheiding van wonen en zorg.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

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.



Figuur 04: kaartbeeld Oostdijk, bron: Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

Voor de kern Oostdijk zijn diverse knelpunten en kansen in de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen opgenomen. Meerdere van de hierin opgenomen kansen zijn echter reeds achterhaald.

Knelpunten

Tot 2020 sluit het aanbod aan geplande nieuwe woningen aan bij de behoefte. Daarna, tot 2030, is er behoefte aan nieuwe woningbouwplannen om in de kwantitatieve vraag te kunnen voldoen.

Het woningaanbod in Oostdijk bestaat grotendeels uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Hierdoor is het voor starters en ouderen moeilijk om in het dorp een geschikte woning te vinden. Oostdijk is niet bereikbaar per openbaar vervoer (*met uitzondering van de buurtbus*). De auto is met name het aangewezen vervoermiddel om gebruik te kunnen maken van voorzieningen in andere dorpskernen.

Kansen

In Oostdijk staan het goede woonmilieu en de hechte samenleving centraal. De belangrijkste kansen voor Oostdijk richten zich dan ook op versterking van het woonmilieu.

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'.

2.5 Toetsing beleidskaders

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van de onderwerpen genoemd in SVIR. En er zijn geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

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.

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 2025' is voor de planlocatie geen rekening gehouden met de mogelijkheid tot realisatie van de extra woning. De woonkavel is zodanig dat de nieuwe eigenaar zijn wens om een levensloopbestendige woning te bouwen hierop kan uitvoeren met een volledig woonprogramma op de begane grond.

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

Het beoogde programma wordt gerealiseerd op een nu nog bebouwd perceel binnen het 'bestaand bebouwd gebied'. De grote woonkavel van Bolwerk 6 wordt opgesplitst in twee kavels. De oude verder naar achter gelegen garage zal gesloopt worden. Op deze vrijkomende ruimte is er dan plaats voor een nieuwe woning binnen de bestaande opening in de lintbebouwing. Er is dus sprake van herstructurering.

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.

Woningbouwprogramma

De betreffende woning op de onderhavige kavel is niet opgenomen in het woningbouwprogramma en de regionale agenda, derhalve dient geput te worden uit de restcapaciteit.

Motivering realisatie levensloopbestendige woning

De initiatiefnemers, de heer en mevrouw Boone wonen naar grote tevredenheid in het kleine dorpje Oostdijk, onder aan de dijk, Bolwerk 6. De bestaande woning is vrij ruim van inhoud verdeeld over meerdere bouwlagen en het perceel heeft een groot oppervlak, te weten ruim 1100 m².

De familie Boone is op zoek naar een mogelijkheid om een nieuwe levensloopbestendige woning te bouwen in Oostdijk. De noodzaak hiertoe is mede veroorzaakt door de lichamelijke gebreken die mevrouw Boone moet ondervinden, het traplopen wordt er derhalve niet gemakkelijker op. Tevens vraagt de grote tuin het nodige onderhoud. Het verbouwen van de bestaande woning tot levensloopbestendige woning is praktisch en kostentechnisch gezien niet haalbaar.

Doordat er op dit moment helaas geen bouwgrond meer beschikbaar is in Oostdijk hebben ze het plan om hun huidige grote kavel op te splitsen zodat er een mogelijkheid gerealiseerd kan worden om hun wens toch uit te voeren naast hun bestaande woning.

De huidige kavel heeft een breedte van ruim 24 meter. De huidige woning staat geheel op het noordelijk deel van het perceel gepositioneerd, hierdoor is het mogelijk om het kavel te halveren. Door dit te doen ontstaan er twee percelen van ca. 12 meter breed, met een oppervlakte van ruim 500 m² per kavel.

De bestaande oude garage zal dan gesaneerd worden.

De nieuwe levensloopbestendige woning zal gepositioneerd worden met de nok haaks op de weg zoals de naastgelegen woningen nummer 2 en 4. De afstand van het nieuwe hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen zal minimaal 3 meter bedragen. Gelet op het gewenste volledige woonprogramma op de begane grond zal er een kap met lage goot worden toegepast. De indeling van de begane grond zal bestaan uit een woonkamer, keuken, hal, slaapkamer, badkamer en bijkeuken/berging en garage.

De bestaande woning nummer 6 zal verkocht worden en kan dienen als woning voor een opgroeiend gezin.

Conclusie:

Het initiatief kan gezien worden als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van een klein inbreidings- en herstructureringsplan. Tevens wordt door uitvoering van het plan de gelegenheid geboden om een levensloopbestendige woning te bouwen waaraan behoefte is.

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3. Bestaande situatie

3.1 Bestaande situatie plangebied

De huidige planlocatie bestaat uit een ruime tuin met een vrijstaande woning gepositioneerd op het noordelijke deel van het grote perceel. Aan de zuidzijde van het perceel is, verder naar achter, een oudere garage gesitueerd. De planlocatie is gesitueerd in een woongebied aan de rand van het dorp. De bebouwing aan dit deel van het Bolwerk kan getypeerd worden als een lintbebouwing. De woningen staan vrij dicht op elkaar gebouwd met uitzondering van de woningen Bolwerk 6 en 4. De tussenliggende afstand bedraagt circa 17 meter.



Figuur 05: situatie planlocatie, bron: Geoweb Provincie Zeeland



Figuur 06: Plangebied Bolwerk te Oostdijk, bron: Geoweb Provincie Zeeland



Figuur 07: Foto van de planlocatie gezien vanaf de dijk

3.2 Wonen

Oostdijk is de kleinste van de 7 kernen van de gemeente en kent verschillende woonmilieus, met een redelijke variatie in woningtypen. Zowel voor starters als gezinnen zijn in Oostdijk betaalbare woningen te vinden die voldoen aan de behoeften. Voor senioren is die keuze er echter niet.

3.3 Bedrijvigheid en andere economische aspecten

Rondom het dorp is er volop werkgelegenheid in de agrarische sector en bij agrarische verwerkingsbedrijven. Direct aan de kern is een aantal grote internationaal opererende uienverwerkende bedrijven gevestigd. Commerciële voorzieningen zijn nagenoeg niet aanwezig. De maatschappelijke voorzieningen zijn beperkt tot een dorps huis, een basisschool en dagbesteding "De Putter".

3.4 Verkeer en vervoer

Auto-ontsluiting

Oostdijk kent twee hoofdontsluitingsroutes gezien vanaf de Oude Rijksweg. Vanuit de polder zijn er nog 3 andere ontsluitingswegen.

De Lavendeldijk is de toegangsweg tot Oostdijk. Deze weg vormt tevens de infrastructurele as door het dorp. Aan het oostelijke eind van de Lavendeldijk liggen de Nieuwlandse Binnendijk en het Bolwerk. Hier is sprake van een bijzondere infrastructurele situatie. Op dit kruispunt komen wel 8 wegen samen. Met de auto is de kern goed bereikbaar. De kern is niet bereikbaar met openbaar vervoer met uitzondering van de buurtbus.

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 het Bolwerk, 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

Binnen de kern is vervoer met de buurtbus mogelijk. Tussen de kernen Kruijningen en Yerseke en vanaf station Krabbendijke is vervoer per trein mogelijk.

3.5 Ondergrondse infrastructuur

Door het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

3.6 Landschap, natuur en ecologie

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 Oostdijk zijn de groene lijnen gekoppeld aan de hoofdontsluitingswegen en dijken.

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 Oostdijk zijn deze aanwezig in de vorm van een speelterrein aan de noordzijde van de kern en een groentje in 'Moerdamme'.

Punten in de groenstructuur zijn op zichzelf staande groenelementen op bijzondere plaatsen. De achtsprong in Oostdijk is hiervan een voorbeeld.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele dijken in het provinciaal beleid aangewezen als Ecologische Hoofd Structuur. Overigens zijn verder geen specifieke natuur- en/of landschapswaarden aanwezig.

3.7 Waterhuishouding

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

- Binnen de kern Oostdijk 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 Oostdijk 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.

4. Visie op het plangebied

4.1 Doelstelling

Onderhavige wijziging van het bestemmingsplan heeft tot doel om, na sloop van de oude garage, de vrijkomende grond tussen de woning nummer 6 en nummer 4 in te richten als woonkavel ten dienste van een vrijstaande levensloopbestendige woning.

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.

4.3 Wonen

De planlocatie, bestaande uit een ruim op te splitsen kavel. Vanwege de beschikbare oppervlakte van 1070 m² kunnen er twee ruime kavels van ruim 500 m² gevormd worden. De hoofdvorm van de nieuwe woning zal bestaan uit een eenlaagse bouw afgedekt met een zadeldak waarvan de nok haaks op de weg is geprojecteerd. Alle voorzieningen zullen op de begane grond gerealiseerd worden. De bouwhoogte van de woning zal maximaal 10 meter bedragen en de goothoogte maximaal 6 meter. Dit komt overeen met de naastgelegen woningen. Wat de rooilijn betreft is er aansluiting gezocht met de bestaande rooilijnen van naastgelegen woningen. Hierdoor ontstaat er een ruimtelijk fraaie en passende afronding van het straatbeeld.

Ter indicatie is in figuur 08 een impressie van de beoogde situering van de woning opgenomen.

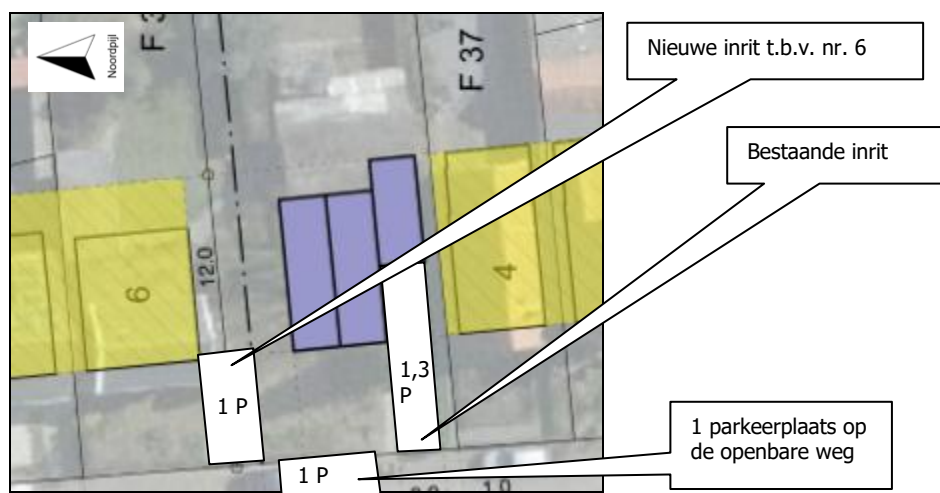


Figuur 08: nieuwe situatie, bron: EguTek

4.4 Verkeer

Er zijn geen wezenlijke veranderingen in de verkeersstructuur voorzien. Voor het parkeren van de auto's is er parkeergelegenheid voorzien op eigen terrein/oprit. In paragraaf 5.5. wordt nader ingegaan op het parkeren.

In totaliteit zijn ten behoeve van de nieuwe woning 2,3 parkeerplaatsen beschikbaar, zie figuur 10. Er is gelet op de positionering van de nieuwe garage naast de nieuwe woning geen nieuwe inrit op die plaats nodig. Er kan gebruik gemaakt worden van de bestaande inrit. Wel dient er voor de bestaande woning nummer 6 aan de rechter zijde een nieuwe inrit gemaakt te worden, zodat er voor nr. 6 een parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Voor de nieuwe woning is gerekend met 1 parkeerplaats op de openbare weg, uitgaande van de instandhouding van het huidige wegprofiel inclusief rabatstrook.



Figuur 10: Situatie met parkeerplaatsen

4.5 Groen

De bestaande groenaanplant op het perceel zal gedeeltelijk verwijderd worden. De tuinen zullen na gereedkomen van de woning 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 de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-2 van toepassing.

Archeologisch onderzoek is op grond van het bestemmingsplan voor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 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 250 m² bedraagt;
- c) een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

De nieuwe woning heeft een gezamenlijk oppervlak dat kleiner is dan 250 m² derhalve is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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.

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

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De gewenste ontwikkeling zal, gelet op de uitvoering, geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische hoofdstructuur van de omgeving.

5.2 Milieuhinder

Geluid

Wegverkeerslawaai

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 woning is op een afstand van:

- * circa 560 m gesitueerd vanaf de as van de N289;
- * circa 1,08 km 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.

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

Industrielawaai

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

Spoorweglawaai

De beoogde locatie is gelegen op een afstand van ruim 530 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.

Schuin tegenover de planlocatie is op een afstand van ruim 100 meter een agrarisch bouwvlak gelegen. Het betreft hier een glastuinbouwbedrijf. Op grond van de voornoemde handreiking dient er een richtafstand aangehouden te worden van minimaal 30 meter.

Spuitzone

Achter het perceel van de planlocatie ligt een boomgaard. Tussen het perceel en deze boomgaard ligt een woonperceel van derden met een breedte van circa 25 meter. Binnen een afstand van 50 meter uit een boomgaard mogen geen nieuwe woningen gerealiseerd worden zonder daarvoor beschermende voorzieningen te treffen.

Onderhavige planlocatie heeft echter reeds een woonbestemming tevens wordt opgemerkt dat het nieuwe bouwvlak op ruim 50 meter is gesitueerd ten opzichte van de boomgaard.

Geurhinder

In de omgeving van het plangebied liggen geen intensieve veehouderijbedrijven noch andere bedrijven die mogelijk geurhinder kunnen veroorzaken.

Conclusie

Wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai vormen geen belemmering. Ook zijn er gelet op de aanwezige afstanden tot de boomgaard 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 samenvatting van het onderzoek is hieronder en op de volgende pagina opgenomen:

SAMENVATTING

In opdracht van de familie Boone heeft Mitec Advies B.V. in april 2018 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740/A1 uitgevoerd ter plaatse van een deel van de locatie Bolwerk 6 te Oostdijk.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor een voorgenomen omgevingsvergunningaanvraag voor de nieuwbouw van een woning met bijbehorende garage. Het plan is om het grotere perceel Bolwerk 6 op te splitsen in 2 kleinere percelen zodat er een mogelijkheid komt om een nieuwe woning met bijbehorende garage te bouwen op het vrijkomend perceel (toekomstige locatie Bolwerk 4a).

Op basis van de verkregen informatie van de gemeente Reimerswaal en de opdrachtgever is de hypothese gesteld dat ter plaatse van de onderzoekslocatie eventueel een (historische) bodemverontreiniging is te verwachten. De onderzoekslocatie is derhalve aangemerkt als een (historisch) verdachte locatie.

Het veldwerk is uitgevoerd in april 2018. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn zintuiglijk bijzonderheden waargenomen. Deze zintuiglijke afwijkingen staan weergegeven in hoofdstuk 3, paraaf 3.2 van onderhavige rapportage.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 1 van de bovengrond voor de onderzochte parameters cadmium en PAKtotaal (1VROM) een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 2 van de ondergrond voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het ondiepe grondwater uit peilbuis 4 voor de onderzochte parameters barium en som xylenen een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "verdachte locatie" voor de locatie te worden gehandhaafd.

Op basis van 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 omgevingsvergunningaanvraag voor de nieuwbouw van een woning met bijbehorende garage.

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

Dit onderzoek kan wel gebruikt worden voor grond, welke afkomstig is van de onderzoekslocatie en wordt afgevoerd naar een erkend verwerker.

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 woning te verwachten.

5.4. Luchtkwaliteit

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 één nieuw woonkavel in een dorp. Door uitvoering te geven aan het plan zullen de verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie niet significant wijzigen. Bij de invoer van de NIBM-tool is gekozen voor het invoeren van 5 voertuigbewegingen per wekdaggemiddelde.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (wekdaggemiddelde)		5
Aandeel vrachtverkeer		1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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		

Figuur 11: 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:

Het Bolwerk bestaat uit een weg boven op de dijk die aansluit op de Oude Rijksweg maar ook het stukje weg dat onderlangs de dijk loopt en aansluit op de Lapdijk. Dit laatste stukje weg is een rustig straatje dat gebruikt wordt voor met name bestemmingsverkeer. Voor de straten binnen de bebouwde kom, waar ook het Bolwerk onderdeel van uitmaakt, geldt een maximale snelheid van 30 km/uur.

Nieuwe situatie

Door realisatie van de nieuwe woning 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 de betreffende ontwikkeling geldt de norm van 2,3 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning. Voor realisatie hiervan is gerekend met 1,3 parkeerplaatsen op de lange oprit en 1 parkeerplaats op de openbare weg, daarmee zijn dus de vereiste 2,3 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor de invulling hiervan zie figuur 10.

Voor de bestaande woning nummer 6 dient een nieuwe inrit te worden gerealiseerd, waardoor in een parkeermogelijkheid op eigen terrein wordt voorzien.

Conclusie

Het uitvoeren van beoogd initiatief voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm en heeft 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 woning 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. 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 zijn er in de VRPZ regels (artikel 2.12) opgenomen aangaande de bescherming van Bestaande natuur.

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 de PAS ontwikkeld. PAS staat voor Programmatische Aanpak Stikstof. In de 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 grote verkeersaantrekkende werking hebben. De waarde van stikstofdepositie zal om die reden naar verwachting niet significant toenemen.

Beschrijving projectlocatie en toetsing

De beoogde locatie is gelegen in stedelijk gebied. De planlocatie bestaat op dit moment uit een ruim perceel bestaande uit een woning en een oudere garage afgedekt met asbesthoudende golfplaten. Voor de te slopen garage ligt een verhard toegangspad, verder is de tuin ingericht als siertuin met enkele bomen, hagen, kleinere struiken en gazon.

Broedvogels

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 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 te slopen garage 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 spouwmuren) van de bestaande oude garage 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 de betreffende soort.

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.

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 van de garage 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 groenaanplant en enkele bomen 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 garage en het bouwen van de woning 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 Wet natuurbescherming 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 2 propaantanks van Fa. Gebr. Boone B.V. Lavendeldijk 3 is circa 820 meter;
- de afstand tot de rijksweg A58 bedraagt ruim 1,08 km;
- de afstand tot het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West bedraagt circa 530 meter;
- de afstand tot de vaargeul in de Westerschelde is ruim 3,4 km;
- de afstand tot de aardgasleiding van de Zebra (A515, 48") bedraagt circa 545 meter;
- de afstand tot de aardgasleiding van Zebra (A513, 10") bedraagt circa 530 meter;
- de afstand tot de ruwe olie leiding van Zeeland Refinery (24") bedraagt circa 540 meter.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Op basis van de provinciale risicokaart zijn er binnen 1 km 2 risicovolle inrichtingen nabij het plangebied aanwezig.

- 2 propaantanks Fa. Gebr. Boone B.V. Lavendeldijk 3

Voor beide propaantanks met een inhoud van 8 m³ geldt een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 25 meter. Een verantwoording van het GR is gelet op de afstand niet van toepassing.

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 zuiden van het plangebied op circa 1.080 meter afstand is de A58 gelegen. Voor het betreffende tracé geldt een plasbrandaandachtsgebied (PAG) dat tot maximaal 30 meter reikt vanaf de buitenste rijlijn. Dit gebied reikt daarmee niet tot het plangebied. Het plangebied ligt buiten de 10⁻⁶ contour, maar binnen het invloedsgebied (1500 meter) van de A58 waardoor een beperkte verantwoording van het GR van toepassing is (Bevt, artikel 7).

Spoortraject Sloehaven-Roosendaal West

Ten noorden van het plangebied op circa 530 meter is het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West gelegen. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het traject beschikt echter niet over een plasbrandaandachtsgebied en heeft een PR10⁻⁶contour van 0 meter. De ontwikkeling ligt wel binnen het invloedsgebied (1500 meter) van het spoor waardoor een beperkte verantwoording van het GR van toepassing is (Bevt. Artikel 7).

Westerschelde

Het plangebied ligt op circa 3.400 meter van de vaargeul van de Westerschelde en valt daarmee niet 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 niet gelegen binnen beide invloedsgebieden.

Buisleidingen

Ten noorden van het plangebied ligt een buisleidingenstrook waarin 2 aardgasleidingen en een ruwe olieleiding liggen die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vallen. Het invloedsgebied (555 meter) van de Zebra aardgasleiding (A515, 48") ligt voor een klein deel over het plangebied. Voor de overige leidingen geldt dit niet.

Aangezien het plangebied buiten de 10^{-6} contour maar voor een deel binnen het invloedsgebied (555 meter) van de Zebra aardgasleiding (A515) ligt, is een beperkte verantwoording van het GR van toepassing.

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 woning.

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 woning minder zelfredzame personen komen wonen. Dit mede gelet op de indeling van de woning als levensloopbestendig. Gelet op de situering van de woning 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 oude garage en het realiseren van één woonkavel op de vrijkomende grond. Op basis van het bestemmingsplan is woonbebouwing op beoogde locatie toegestaan. Echter is voor de nieuwe woning geen bouwvlak opgenomen.

De bestaande te verwijderen verharding van het terrein bestaande uit een oude garage heeft een oppervlak van circa $9 \times 9 \text{ m} = 81 \text{ m}^2$.

In de nieuwe situatie zal er meer verhard oppervlakte terug komen, te weten een nieuwe woning en bestrating rondom de woning. Het nieuwe parkeervak op het perceel van nummer 6 zal uitgevoerd worden in waterdoorlatend materiaal in de vorm van doorgroei tegels of grind op worteldoek. In de nieuwe situatie wordt een oppervlakte van circa 150 m² verhard. Dit houdt een vermeerdering in van 69 m².

Compensatie waterberging is derhalve hiervoor noodzakelijk te weten: $69 \times 0,075 = 5,2 \text{ m}^3$.

Voor het compenseren van de verharding zijn minimaal twee keuzemogelijkheden. De eerste is om een waterberging op de planlocatie te realiseren. De tweede is om een bijdrage te leveren in het waterbergingsfonds. Waardoor er zodoende op een andere locatie in de omgeving, door de gemeente een 'gemeenschappelijke' waterberging kan worden gerealiseerd.

Door initiatiefnemer zal gebruik gemaakt worden van het waterbergingsfonds.

Waterkeringen:

De nieuw te bouwen woning wordt gedeeltelijk gebouwd in de beschermingszone A van de regionale waterkering. Voor de betreffende zone is geen contour aangewezen hetgeen ingevolge het vergunningbeleid betekent dat er voor nieuwbouw geen watervergunning wordt verleend tenzij zodanige voorwaarden kunnen worden gesteld dat het waterkeringbelang gewaarborgd blijft. Het belang in deze betreft met name het zonder belemmeringen uit kunnen voeren van onderhoud aan de waterkering en dat er geen negatief effect op de stabiliteit van de waterkering zal plaatsvinden.

Zoals reeds in een vooroverleg door het waterschap is kenbaar gemaakt is gelet op de aanwezige situatie in deze geen sprake van een belemmering van het onderhoud en zal ook in beginsel de stabiliteit van de waterkering gewaarborgd kunnen worden. In beginsel betekent dit dat er in dit geval medewerking verleend kan worden.

In het vooroverleg is geadviseerd om in dat verband een noodzakelijke watervergunning aan te vragen. Hierbij dienen dan de gegevens te zijn bijgevoegd over de wijze waarop met name de fundering van de nieuwe woning zal plaatsvinden. Dit teneinde te kunnen beoordelen of de stabiliteit van de waterkering inderdaad gewaarborgd is.

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. De hemelwaterriolering voert af naar het gemeentelijk riool in de straat.

Riolering

De vuilwaterafvoer van de woning 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 verdere planvorming meegenomen als uitgangspunt.

Wateradvies:

Op 11 juni 2018 is het voorlopig advies ontvangen van het waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft positief geadviseerd op de waterparagraaf.

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 gesitueerd nabij een regionale 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 meer verhard oppervlak dan in de bestaande situatie. Ter compensatie zal de initiatiefnemer een bijdrage leveren aan het waterbergingsfonds.</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 voorste perceelsgrens. Vanaf daar wordt aangesloten op de daarvoor bestemde riolering in de straat. Vuilwater wordt gescheiden afgevoerd tot aan de voorste perceelsgrens. Vanaf daar wordt aangesloten op de daarvoor bestemde riolering in de straat. De vergunning voor de rioolaansluiting zal voor aanvang van de bouw bij de gemeente worden aangevraagd.</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>
Volksgesondheid (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 dalingen 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	<i>Het plangebied grenst niet aan</i>

	gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>natte natuurgebieden. Er zijn 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

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 is afgestemd op het vigerende bestemmingsplan "Oostdijk" en het bestemmingsplan "Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen". Deze "Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen" voorziet allereerst in het opnemen van een parkeerregeling in de geldende bestemmingsplannen voor de kernen en bedrijventerreinen in de gemeente Reimerswaal. Tevens zijn door middel van deze herziening enkele verbeteringen aangebracht in de regeling van de geldende bestemmingsplannen voor de kernen en bedrijventerreinen.

Het bestemmingsplan 'Bolwerk 4A, Oostdijk' bestaat, naast de onderhavige toelichting, uit de volgende onderdelen:

De regels

De regels zijn opgesteld overeenkomstig het door de gemeente opgestelde Handboek Ruimtelijke Plannen (meest recente versie).

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 radar is er een gebiedsaanduiding opgenomen: 'vrijwaringszone-radar' en ten behoeve van de bescherming van de dijk 'vrijwaringszone-dijk'

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 is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan. Vrijstaand houdt in dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet zijn.

De maximale bouwhoogte voor het hoofdgebouw wordt begrensd tot 10 meter, de goothoogte tot 6 meter, conform de naastgelegen woonbestemmingen. Wat de rooilijn betreft is er aansluiting gezocht met de bestaande rooilijnen van naastgelegen woningen.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte, te weten respectievelijk 3 en 6 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte. Te weten voor erf- en terreinafscheidingen: 2 meter; voor vrijstaande antennes: 10 meter; en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

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 3

De gronden in het bestemmingsplan zijn bestemd met de dubbelbestemming '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 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-radar' en voor een gedeelte 'vrijwaringszone-dijk'. De eerste vrijwaringszone is ten dienste van de bescherming van de functie van de radar voor het vliegverkeer van en naar het vliegveld Woensdrecht, de tweede ten dienste van de bescherming van de dijk, die als secundaire waterkering fungeert.

- 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 'Bolwerk 4A, Oostdijk'.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling op de locatie Bolwerk 4A is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer, die woonachtig is in de naastgelegen woning nummer 6. 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.

Inpraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is gepubliceerd op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar is. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 25 oktober tot en met 21 november 2018 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen inspraakreacties ingediend.

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 van de provincie als het waterschap zijn op het voorontwerp van het bestemmingsplan reacties ontvangen.

De provincie heeft enkele tekstuele opmerkingen van ondergeschikte aard gegeven. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpplan. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven, zie hiervoor bijlage 2.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bolwerk 4A, Oostdijk' heeft vanaf donderdag 14 februari 2019 tot en met woensdag 27 maart 2019 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoeksrapport

Bijlage 2 Wateradvies