

Reimerswaal

Wijzigingsplan 'Oostdijk, 1e wijziging'

Bouw 3 woningen Vreijerpolderstraat



Datum: 29 maart 2016
Status: vastgesteld
Planid.: NL.IMRO.0703.04OoBPKom1W-va01

Initiatiefnemer:
Zeeuwse Projectbouwmij Fraanje B.V.
Nieuwe Kraaijertsedijk 37
4458 NK 's Heer Arendskerke

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	7
2.4 Gemeentelijk beleid	8
2.5 Vigerend bestemmingsplan (wijzigingsregels)	9

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Bestaande situatie plangebied	12
3.2 Wonen	13
3.3 Bedrijvigheid en andere economische aspecten	13
3.4 Verkeer en vervoer	14
3.5 Ondergrondse infrastructuur	14
3.6 Landschap, natuur en ecologie	14
3.7 Waterhuishouding	14
3.8 Sociale en maatschappelijke samenhang	15

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	24
5.7 Ecologie	24
5.8 Externe veiligheid	26
5.9 Water	28

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid	31
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Rapportage tanksanering	32
Bijlage 2 Bodemonderzoeksrapport	
Bijlage 3 Wateradvies	

Regels

Hoofdstuk 1

Artikel 1

Inleidende regels

Bestaande regels van toepassing

33

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Zeeuwse Projectbouwmij Fraanje B.V. is voornemens om op de locatie van de voormalige basisschool aan de Vreijenspolderstraat 4 te Oostdijk 3 nieuwe geschakelde woningen te bouwen. Om dit te kunnen realiseren dient het oude schoolgebouw gesloopt te worden.

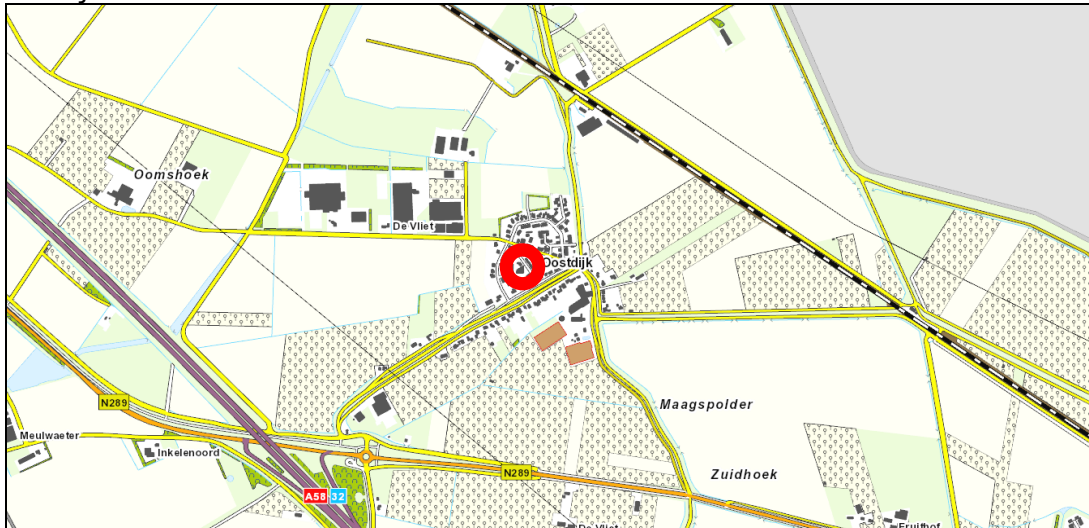
Het initiatief tot realisatie van de drie nieuwe woningen is gebleken de meest haalbare oplossing te zijn om de vrijkomende kavel op een ruimtelijk verantwoorde wijze in te vullen.

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 tussen de recente uitbreidingswijk Oostdijk-West (Moerdamme) en de oudere kern van Oostdijk.



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



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het planinitiatief is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Oostdijk", vastgesteld op 3 maart 2015. Het is gesitueerd op gronden met de bestemming Maatschappelijk en gedeeltelijk op de bestemming Tuin. Het beoogd gebruik is echter niet maatschappelijk maar wonen. Het beoogd initiatief is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. In het voornoemd bestemmingsplan is er echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarvan voor betreffend plan gebruik gemaakt kan worden.

Hieronder is een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan "Oostdijk" opgenomen.



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

Voor de verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.5.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende wijziging heeft de volgende opbouw. 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.

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 (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.

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, de komende zes jaar van kracht.

In het nieuwe omgevingsbeleid is een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe 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.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte vastgesteld. In deze verordening 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.

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.

Indien toch plannen buiten de grenzen tot ontwikkeling worden gebracht zal via de duurzaamheidladder de noodzaak aangetoond moeten worden.

Duurzaamheidladder

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 duurzaamheidladder 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. (paragraaf 3.2.2.)

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 4 levensloopbestendige woningen. De woningen zijn zodanig ontworpen dat de nieuwe eigenaar vooraf aan kan geven welke indeling hij wenst, tevens blijft het mogelijk om ook later de indeling te wijzigen om reden dat er geen dragende scheidingswanden worden toegepast. Hierbij is de begane grond zodanig van vorm dat er gekozen kan worden voor een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Mocht het zo zijn dat er niet gekozen wordt om de begane grond te voorzien van een slaapkamer en badkamer blijft het, ook eventueel jaren later, nog steeds mogelijk om deze om te bouwen tot een volledig woonprogramma op de begane grond.

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

Ad 2. (Inbreiden eerst)

Het beoogde programma wordt gerealiseerd op een nu nog bebouwd perceel binnen het 'bestaand bebouwd gebied'. Het oude schoolgebouw zal gesloopt worden, op de vrijkomende kavel worden de drie woningen gerealiseerd. 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 Oostdijk.

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 voorgestelde 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 Oostdijk zijn diverse knelpunten, kansen en ontwikkelingen in de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen opgenomen. Hieronder wordt nader op die onderwerpen ingegaan wat de woningbouwprojecten aangaat. Overigens zijn de onderwerpen genoemd onder 'ontwikkelingen' reeds (gedeeltelijk) uitgevoerd.

Knelpunten

- Tot 2020 sluit het aanbod in aantal nieuwe woningen aan bij de behoefteraming. 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 twee-onder-één kap woningen. Hierdoor is het voor starters en ouderen moeilijk om in het dorp een geschikte woning te vinden.
- De bereikbaarheid van Oostdijk per openbaar vervoer is beperkt. De auto is 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.

- De verplaatsing van twee bedrijven uit de kern (Van Burg en Sinke) geeft mogelijkheden voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten behoeve van het goede woonmilieu.
- De transformatielocaties bieden, naast ruimtelijke kwaliteitsverbetering, mogelijkheden voor de bouw van woningen. Voor Oostdijk is dit een positieve ontwikkeling omdat er jarenlang geen bouwlocaties beschikbaar waren.
- Midden in het dorp ligt nog een agrarisch bedrijf, dat wil verplaatsen naar het buitengebied. Op de langere termijn ligt hier ook een kans voor transformatie naar wonen – een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, gecombineerd met het voorzien in de woningbehoefte.

Ontwikkelingen

Er bestaan concrete plannen voor twee vrijkomende locaties in de kern:

- De locatie 'Van Burg' wordt ingevuld met een aantal vrijstaande woningen op ruimte kavels.
- De locatie van de vrijkomende boomgaard ('Moerdamme') wordt ingevuld met de nieuwbouw van een school in combinatie met een aantal grondgebonden woningen.

In de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen wordt gesteld dat het voor Oostdijk het belangrijkste is om het woon- en leefklimaat in de kern te behouden en waar mogelijk te versterken.

Hiervoor worden de volgende twee actiepunten genoemd:

- Inzetten op transformatie van de vrijkomende ruimtelijke aandachtslocaties (voormalige bedrijven).
- Aanbieden van de juiste woningtypen voor de vraag waardoor het mogelijk is om als inwoner van Oostdijk een wooncarrière in de kern te kunnen maken.

Conclusie:

Betreffend planinitiatief houdt het slopen van een voormalig schoolgebouw in en het bouwen van drie geschakelde woningen op de vrijkomende kavel. Alhoewel deze locatie niet genoemd is in de structuurvisie als een 'transformatielocatie' kan beoogd planinitiatief wel gezien worden als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Tevens wordt door uitvoering van het plan, woningen op de markt gezet voor een segment waarin behoefte is (ouderen en jonge huishoudens).

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

2.5 Vigerend bestemmingsplan (wijzigingsregels)

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

- 'Maatschappelijk'
- 'Tuin'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-radar'

Om reden dat alleen de bestemming Maatschappelijk als geheel gewijzigd moet worden en de overige bestemmingen gehandhaafd blijven wordt er verder alleen in gegaan op die betreffende bestemming. Tevens zal ingegaan worden op het noodzakelijk overschrijden van de bestemmingsgrens ter plaatse van de voorgevelrooilijn.

Artikel 7 van de regels van het geldend bestemmingsplan is van toepassing voor de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk'.

Betreffend initiatief past niet binnen de regels van artikel 7 van het vigerend bestemmingsplan. Dit om reden dat de gronden niet gebruikt zullen gaan worden voor het uitoefenen van een maatschappelijke bestemming maar voor wonen.

Wel is er onder artikel 7.6.3 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft om de maatschappelijke bestemming om te kunnen zetten naar een woonbestemming.

Hieronder is artikel 7.6.3 overgenomen en per voorwaarde cursief aangegeven of en op welke wijze er aan de voorwaarde kan worden voldaan:

3.7.1 Bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Maatschappelijk', ongeacht of deze bestemming is voorzien van een aanduiding, wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- wijziging leidt tot behoud en/of versterking van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
Onderhavig bouwblokje is in dezelfde voorgevellijn gesitueerd als de buurpanden zodat er een rustiger straatbeeld ontstaat. De kleur- en materiaalkeuze is afgestemd op de bestaande omgeving dat geldt ook voor de bouw- en goothoogte.
Derhalve kan gesteld worden dat de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur versterkt wordt en het planinitiatief aan deze voorwaarde voldoet.

- wijziging is niet toegestaan binnen 50 m van gronden waarop fruitteelt is toegelaten, met dien verstande dat een kortere afstand is toegestaan indien wijziging niet of nagenoeg niet leidt tot hinder bij de woonfunctie en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
De afstand bedraagt circa 150 m en voldoet derhalve aan de gestelde voorwaarde

- de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte wordt bepaald op niet meer dan 6 m;
voldoet: (goothoogte bedraagt 4,42 m voor de linker hoekwoning de ander twee woningen hebben een goothoogte van 3,6 meter)

- in de toelichting van het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
zie verderop in deze toelichting

- vooraf wordt inzicht verkregen in:
 - de bodemhygiëne;
 - de externe veiligheid;
 - de luchtkwaliteit;
 - de milieuhygiënische kwaliteit;
 - de ecologische waarden;
 - de resultaten van de toetsing aan de 'ladder van duurzame verstedelijking';
 - de actuele behoefte in relatie tot de gemeentelijke woningbouwplanning;*zie voor de eerste 5 punten Hoofdstuk 5, en voor de laatste twee punten wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en 2.3 in deze toelichting*

- in de toelichting van het wijzigingsplan wordt getoetst aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en de beleidskaders op het gebied van wonen. Hierbij worden de in de wet- en regelgeving en in het beleid voorgeschreven en aangereikte instrumenten toegepast. Tevens wordt aangetoond dat wordt voorzien in een woningbehoefte op zowel de korte als op de lange termijn.
zie hiervoor met name paragraaf 2.3 en 2.4 in deze toelichting

Overschrijding van de voorgevelrooilijn

Om een rustiger straatbeeld te realiseren is er voor gekozen om de voorgestelde nieuwe woningen in dezelfde voorgevellijn te situeren als de buurpanden. Dit houdt echter in dat de bestaande voorgevelrooilijn wordt overschreden met circa 2 meter. Op grond van artikel 23 van het geldend bestemmingsplan, inhoudende een algemene wijzigingsregel, kunnen burgemeester en wethouders aan een dergelijke overschrijding medewerking verlenen. Echter dient hierbij aan enkele voorwaarden te worden voldaan. Hieronder zijn ze weergegeven:

- het dient van belang te zijn voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel dient het noodzakelijk te zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hieronder wordt ingegaan op de toetsing aan bovenstaande voorwaarden:

- in het geldend bestemmingsplan is de voorgevelrooilijn van de planlocatie 2 meter naar achter gelegen ten opzichte van de naastgelegen voorgevelrooilijnen. Bij een maatschappelijk gebruik van de gronden (zoals voorheen als schoolgebouw) is een wat meer naar achtergelegen hoofdgebouw, ten opzichte van de naastgelegen woningen, stedenbouwkundig gezien een juiste invulling.

Nu het oude schoolgebouw gesloopt zal gaan worden en er nieuwe woningen gebouwd zullen worden ontstaat er een mogelijkheid om de voorgevelrooilijn recht te trekken ten opzichte van de voorgevelrooilijnen van de buurpercelen. Het recht trekken van de voorgevelrooilijn geeft een rustiger straatbeeld en is gelet op het beoogd gebruik van de planlocatie en de inrichting van het gebied stedenbouwkundig gezien een betere invulling;

- de overschrijding bedraagt circa 2 meter en overschrijdt derhalve het maximaal toegestane van 3 meter niet. De overschrijding vergroot het bestemmingsvlak met circa 6 %, derhalve is dit niet meer dan het maximaal gestelde van 10%.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief aan de wijzigingsregels van het bestemmingsplan voldoet.

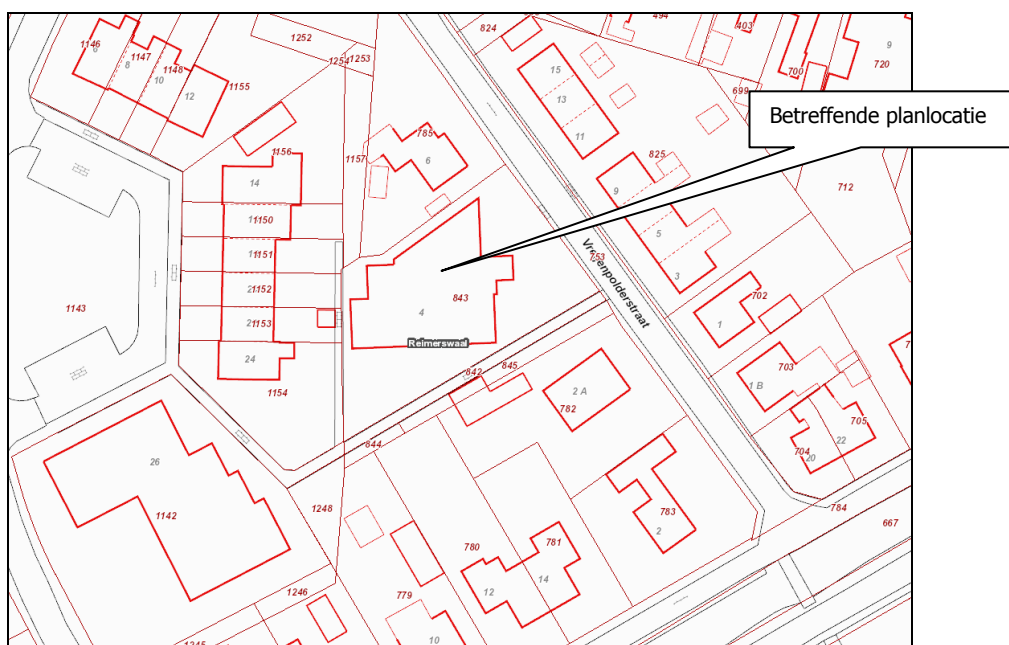
3. Bestaande situatie

3.1 Bestaande situatie plangebied

De huidige planlocatie bestaat uit een voormalige basisschool. De planlocatie is gesitueerd in een woongebied. In de Vreijerpolderstraat staan diverse vrijstaande woningen en rijwoningen. In het recente verleden is er voor de basisschool een nieuw pand gebouwd in het plan Moerdamme gelegen achter de planlocatie. De achtertuin van de planlocatie grenst aan de achtertuinen van de nieuwe rijwoningen in het plan Moerdamme.

Het oude schoolgebouw is eigendom van de initiatiefnemer en staat al geruime tijd te koop en leeg. Er blijken geen gegadigden te zijn om het pand te kopen.

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



Figuur 03: situatie planlocatie, bron: Geoweb Provincie Zeeland



Luchtfoto 02: Plangebied Vreijerpolderstraat 4 te Oostdijk, bron: Geoweb Provincie Zeeland



Buurpand nummer 6



Rechter voorzijde voormalig schoolgebouw



Bestaande situatie voorzijde



3.2 Wonen

Het dijkdorp Oostdijk is de kleinste van de 7 woonkernen van de gemeente Reimerswaal.

Met de recente ontwikkelingen Moerdamme (Oostdijk-West) en Bolwerk is er een grote bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte.

Bij de onderhavige planontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Maatschappelijk om te zetten naar Wonen.

Oostdijk is door de recente ontwikkelingen gegroeid tot circa 470 inwoners, en zal door onderhavige planontwikkeling naar verwachting nog met drie huishoudens groeien.

3.3 Bedrijvigheid en andere economische aspecten

In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is gelegen aan de 2^e Vlietweg op een afstand van circa 225 meter vanaf het plangebied.

Zoals verwoord op de site van de dorpsraad heeft Oostdijk een eigen basisschool, 'De Bornput', waar alle dorpskinderen onderwijs kunnen ontvangen. Sinds augustus 2011 heeft de school een nieuw schoolgebouw in de straat Moerdamme. Ondanks dat Oostdijk niet groot is, is er sinds december 2012 wel een dorpswinkel, koffiehoeke en bibliotheek, onder de naam 'De Putter', aanwezig. Deze winkel is gevestigd in het oude kleuterschoolgebouw aan de Lavendeldijk. De winkel wordt gerund door mensen met een verstandelijke beperking en vrijwilligers.

Naast de school en de dorpswinkel, beschikt Oostdijk ook over het dorpshuis 'Apeldoorn', een belangrijk ontmoetingscentrum waar diverse verenigingen hun onderkomen vinden.

3.4 Verkeer en vervoer

Auto-ontsluiting

Karakteristiek voor Oostdijk is de achtsprong. Vier van de acht wegen vormen de hoofdontsluitingsroutes voor Oostdijk en de andere wegen zijn evenwijdige routes benedendijks. De route door 'Moerdamme' is een kortsluiting op deze oorspronkelijke routes.

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. De Vreijepolderstraat is ontsloten via de Lavendeldijk en de 2^e Vlietweg.

Parkeren

Langs de hoofdontsluitingsroutes wordt niet op de rijbaan geparkeerd conform de uitgangspunten van duurzaam veilig. In de overige woonstraten van de kern, waaronder de Vreijepolderstraat, 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

Niet aanwezig. Men is voor openbaar vervoer aangewezen op Kruiningen, Yerseke of Krabbendijke.

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 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.

De inrichting van de planlocatie wordt aangepast aan de bestaande groenstructuur in de Vreijepolderstraat.

Natuur en ecologie

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. Zie ook paragraaf 5.7.

3.7 Waterhuishouding

Ten aanzien van het huidige waterhuishoudingssysteem worden de volgende constateringingen 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.
- De bestaande locatie bestaat uit een groot verhard oppervlak. Dit oppervlak 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.

Onderwijs

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich de volgende onderwijsvoorzieningen.

- De Bornput, christelijke basisschool, Moerdamme 26

Overige voorzieningen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich onder andere de volgende niet-commerciële voorzieningen.

- Dorpshuis, 2e Vlietweg 9

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 noordzijde van de kern ligt een buisleidingstrook (zie ook paragraaf 5.2 en 5.8).

Sociale veiligheid

De sociaal-maatschappelijke veiligheid in het plangebied is goed. Oostdijk heeft een hechte sociaal-ruimtelijke structuur. De openbare ruimte heeft een goede ruimtelijke uitstraling. Het amoveren van een ongebruikt verpauperend gebouw 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 het leegstaand schoolgebouw, vrijkomende kavel in te vullen met de bouw van 3 nieuwe 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. Door uitvoering van de voorgestelde gevelbeelden wordt voldaan aan de gewenste kwaliteit. Toevoeging van een parkeerstrook ten behoeve van het parkeren van drie auto's komt mede de leefbaarheid ten goede.

4.3 Wonen

De planlocatie, bestaande uit een voormalig schoolgebouw, wordt gewijzigd naar een woonlocatie. Hierbij wordt het oude schoolgebouw gesloopt. Het nieuw te realiseren woonblokje bestaat uit drie aaneengebouwde woningen. De karakteristieke hoofdvorm hiervan is afgestemd op de woningen in de omgeving. Door sloop van het schoolgebouw ontstaat er in het achtererfgebied meer open ruimte wat ten goede komt aan de achter en naastgelegen woningen.

De woningen zijn voorzien van een zadeldak. De linker woning is met de nokrichting haaks op de weg gesitueerd en de twee rechter woningen met de nok evenwijdig aan de weg. Hierdoor ontstaat er een gevarieerd gevelbeeld wat goed aansluit aan de bestaande variatie aan die zijde van de Vreijerpolderstraat.

De woningen hebben allen een gelijke nokhoogte van 7,8 meter. De goothoogte van de linker woning is gelegen op 4,4 meter en die van de rechter twee woningen op 3,6 meter.

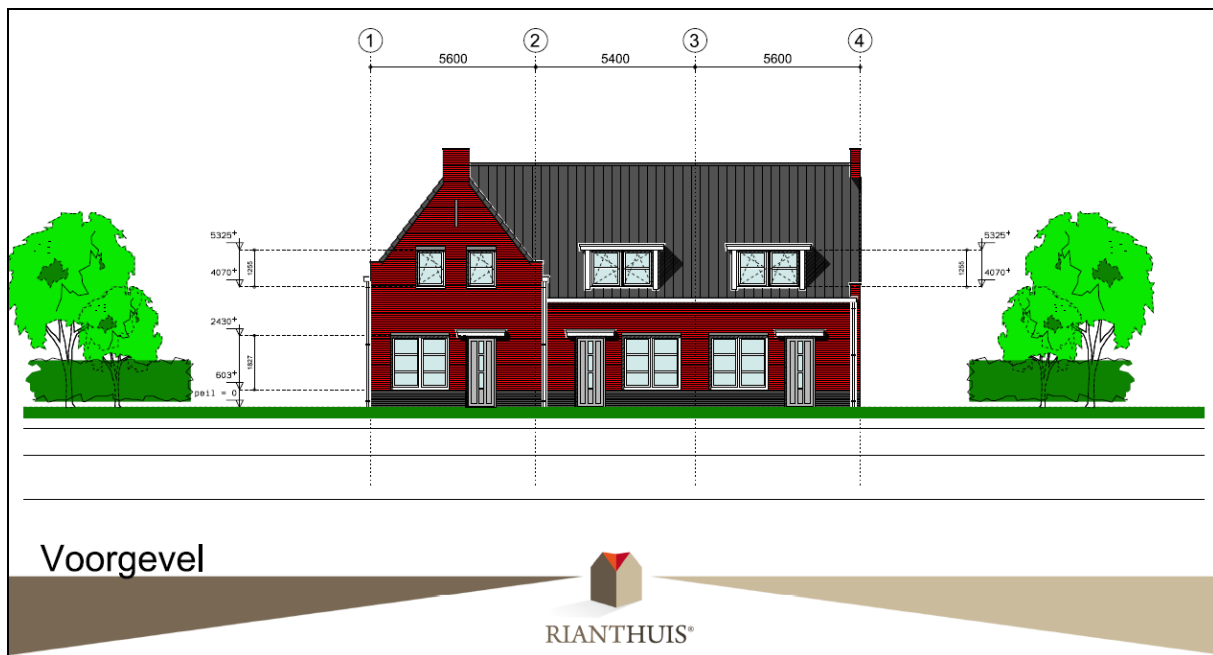
De woningen staan op ruime, diepe kavels variërend van 206 m² tot 332 m².

De indeling en afmeting van de woningen is zodanig dat er ook op de begane grond een slaapkamer met badkamer realiseerbaar is.

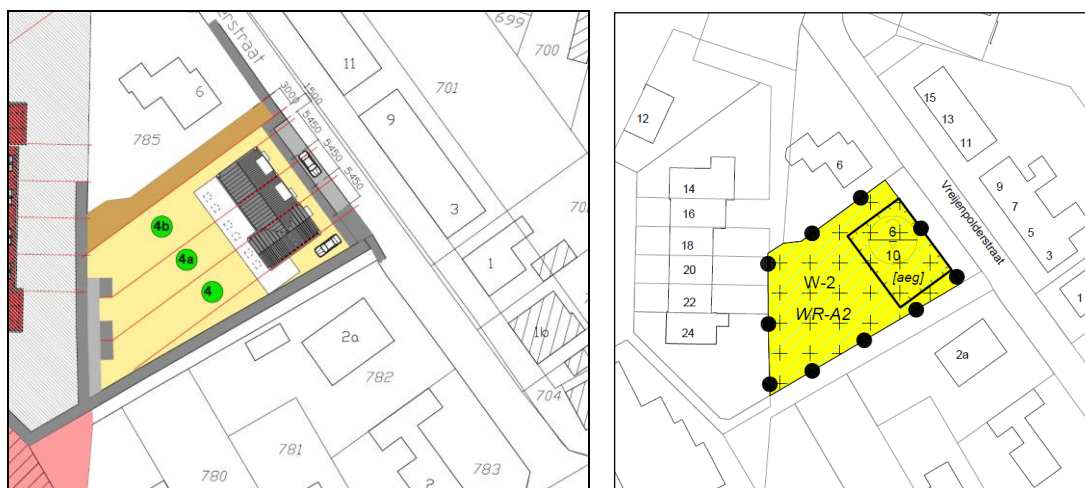
Voor het parkeren van de auto's is er parkeergelegenheid voorzien direct aan de straat door middel van het aanleggen van extra parkeervakken. Tevens is er gelegenheid om bij de linker woning te parkeren op eigen terrein.

De resterende strook grond rechts naast de rechter woning wordt bij het perceel van nummer 6 getrokken en aan betreffende eigenaar verkocht. Die strook grond krijgt ook een woonbestemming echter zonder bouwvlak.

Ter indicatie is op de volgende pagina een impressie van het beoogd bouwplan met de situering opgenomen.



Figuur 04: impressie nieuwe woningen, bron: Rianthuis



Figuur 05: nieuwe situatie en planverbeelding, bron: Rianthuis resp. Bragis

4.4 Verkeer

Er zijn geen wezenlijke veranderingen in de verkeersstructuur voorzien. Wel is er voor de planlocatie een parkeerstrook voorzien waardoor de parkeerdruk in de straat niet vergroot wordt door toevoeging van drie extra woningen. Zie ook paragraaf 5.5.

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. Voor de beoogde locatie is artikel 16 van toepassing.

Archeologisch onderzoek is op grond van artikel 16.2, lid c, 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 3 woningen hebben een gezamenlijk oppervlak kleiner dan 250 m² (te weten: ca. 200 m²) derhalve is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

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

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.

Het bestaande vml. schoolgebouw is niet als waardevol pand (cultuurhistorisch monument) aangemerkt. Verder zijn er in de directe omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden aanwezig.

Conclusie

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

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 640 meter gesitueerd vanaf de as van de N289;
- * circa 980 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.

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.

Spoorweglawaaï

De beoogde locatie is gelegen op een afstand van ruim 600 m ten opzichte van het spoor. Gelet op de grote afstand en tussenliggende bebouwing 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 afstand van de nieuwe christelijke basisschool De Bornput, Moerdamme 26, tot de achtergevels van de nieuwe woningen bedraagt 45 meter. Op grond van de voornoemde handreiking dient er een richtafstand aangehouden te worden van minimaal 30 meter.

De afstand van de voorgevels van de nieuwe woningen tot de achtergevel van het dorpshuis 'Apeldoorn', 2e Vlietweg 9, bedraagt 53 meter. Op grond van de handreiking dient er een richtafstand aangehouden te worden van minimaal 30 meter.

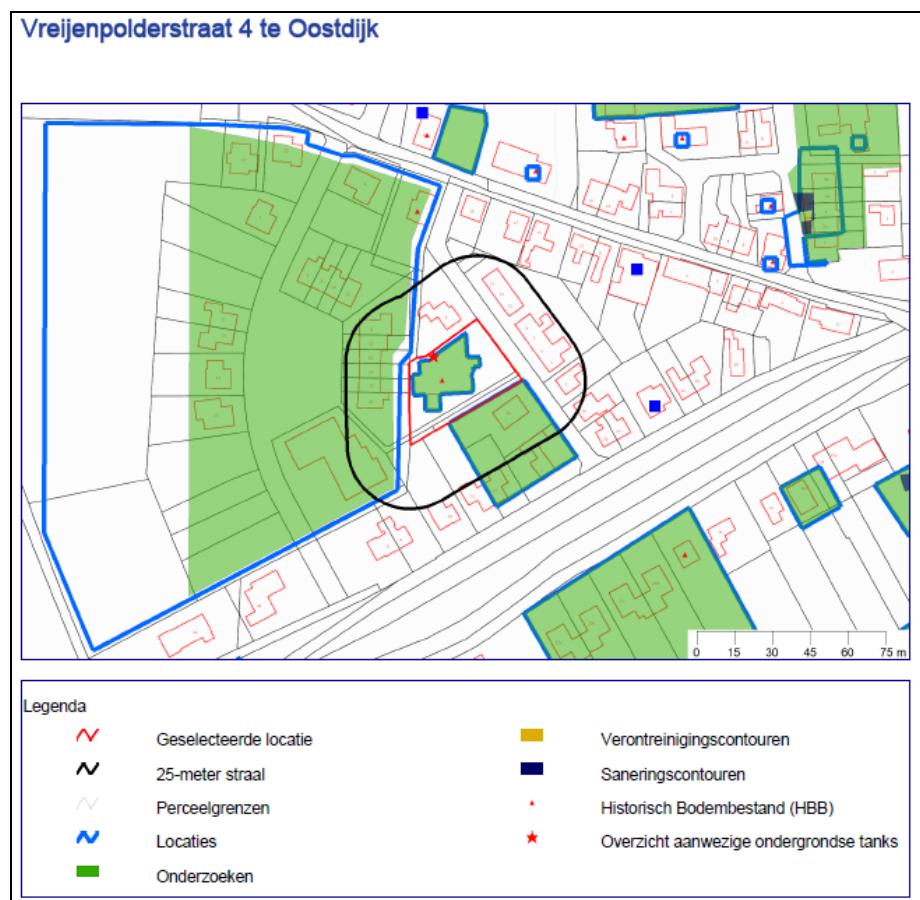
Conclusie

Wegverkeers-, spoorweg- en Industrielawaai vormen geen belemmering. Ook zijn er gelet op de aanwezige afstanden geen nadelige invloeden te verwachten die belemmerend kunnen werken voor de bedrijfsvoering van 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).

De onderstaande informatie is afkomstig uit het gezamenlijke bodeminformatiesysteem (BIS) van de Provincie Zeeland, de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland en de aangesloten Zeeuwse gemeenten.



Figuur 06: situatie omgeving plangebied met overzicht van diverse onderzoeken (bodem etc), bron: BIS

Uit de BIS verkregen informatie blijkt dat er in het verleden op de planlocatie een ondergrondse tank aanwezig is geweest. Deze is in 1996 verwijderd, hiervoor is ook een tanksaneringscertificaat afgegeven. Voor de overige gegevens hieromtrent wordt verwezen naar bijlage 1.

Door De Bodemonderzoeker is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de rapportage wordt verwezen naar bijlage 2. De samenvatting uit dit onderzoek is hieronder overgenomen:

SAMENVATTING

In opdracht van Aannemingsbedrijf Fraanje BV is door De BodemOnderZoeker BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Vreijerpolderstraat 4 te Oostdijk. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het indicatief vaststellen van de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) op de onderzoekslocatie met betrekking tot milieuverontreinigde stoffen.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het bodemprofiel ter plaatse bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot 0.5 meter minus maaiveld (m-m.v.) uit zwak humeus kleiig zand en van 0.5 tot 2.9 m-m.v. uit kleiig zand.
- In de bodem (bovengrond) is een lichte hoeveelheid ijzer(oer) aangetroffen.
- Ter plaatse van de boringen zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die verontreiniging van de bodem vermoeden.
- In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden/zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.
- Het grondwater is ter plaatse aangetroffen op een diepte van circa 1.3 m-m.v.
- In de bodem (boven- en ondergrond) zijn geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven achtergrondwaarde aangetoond.
- In het ondiepe grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven streefwaarde aangetoond.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de eerder gestelde hypothese correct is. De hypothese van een niet verdachte locatie is gerechtvaardigd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

Conclusie

Uit de resultaten van de onderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid en het milieu bij uitvoering van beoogd initiatief.

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.

Het plan bestaat uit het realiseren van drie nieuwe woningen in een dorp. Door uitvoering te geven aan het plan zullen de verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie niet significant wijzigen.

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 Vreijerpolderstraat bestaat uit een dorpsstraat die gebruikt wordt door met name alleen de omwonenden van deze straat en ander bestemmingsverkeer. Voor de straten binnen de bebouwde kom, waar ook de Vreijerpolderstraat 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 biedt de CROW hiervoor de noodzakelijke richtlijnen.

Voor betreffend plangebied ligt de norm op 1,6 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent voor het onderhavige plan in totaal 4,8 parkeerplaatsen.

Er zijn 3 parkeerplaatsen realiseerbaar door het verleggen van het trottoir. Ook is er op de oprit van de linker woning een parkeerplaats voorzien. Hierdoor komt het maximaal realiseerbare aantal nieuwe parkeerplaatsen op 4 stuks.

In voorgaande berekening is niet meegewogen dat er ook voor het onderwijzend personeel van de school, in de oude situatie, parkeerbehoefte was. Op het eigen terrein van het schoolgebouw was in de oude situatie geen parkeergelegenheid. Het onderwijzend personeel dat met de auto kwam parkeerde de auto in de Vreijerpolderstraat en directe omgeving hiervan.

Derhalve kan gesteld worden dat met het voorgestelde nieuwe parkeerplan ook gerekend kan worden met minimaal 1 'bestaande' parkeerplaats in de Vreijerpolderstraat die gebruikt kan worden voor de nieuwe woningen.

Hierdoor komt het aantal beschikbare parkeerplaatsen op 5 stuks en wordt voldaan aan de hiervoor geldende normen.

Om de voorgestelde extra parkeerplaatsen te kunnen realiseren dient er op grond van het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo juncto bijlage II, artikel 4, lid 8 Bor, een omgevingsvergunning verstrekt te worden aan de initiatiefnemer voor deze niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied. De gemeente Reimerswaal heeft toegezegd hieraan hun medewerking te verlenen

Conclusie

Het uitvoeren van beoogd initiatief 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

Flora- en Faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. In de Flora- en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn geïmplementeerd. Tegelijkertijd wordt met deze wet voldaan aan Europese en andere internationale verplichtingen inzake soortenbescherming, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het Verdrag van Bern.

De doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten.

In de Flora- en Faunawet 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.

De Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 moest de bescherming van natuurgebieden, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, in nationale wetgeving vastleggen. Gebleken is evenwel dat omzetting van Europese regels in deze wet onvoldoende was. Zo is in de op 1 oktober 2005 in werking getreden nieuwe Natuurbeschermingswet het initiatief van de Europese Unie "Natura 2000" (netwerk van beschermde natuurgebieden) verankerd.

Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan Zeeland is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgelegd. Deze is ook nader uitgewerkt in het Natuurgebiedsplan.

Beschrijving projectlocatie en toetsing

De beoogde locatie is gelegen in stedelijk gebied. De planlocatie bestaat op dit moment uit een voormalig schoolgebouw met op de rechter erfgrens een coniferen haag, aan de voor-, rechter zij- en achterkant verharding in de vorm van betontegels. Links van het pand is een tuin gelegen die regelmatig gemaaid wordt om het onkruid en gras kort te houden. Achter het hek aan de voorzijde staan een 4 stuks kastanjabomen. Meer bij de voorgevel staan enkele bolacacia's.



Broedvogels

Aan de dakrand van het hogere gelegen deel van het pand bevinden zich resten van zwaluwnesten. Het flauw hellende bitumen dak geeft geen gelegenheid om daaronder nesten te maken. In de coniferen en bomen 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 16 september 2015 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 Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, tabel 1), waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd.

Foeragerende vleermuizen rondom het plangebied zijn niet ongevoel. 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 gebouwbezonende vleermuissoorten worden door de constructieopbouw van het bestaande oude schoolgebouw niet verwacht.

Boom-bezonende 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 de kastanjabomen 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 en de parkeerplaatsen te kunnen realiseren is er een noodzaak de bestaande groenaanplant te verwijderen. Voor het verwijderen van de (kastanje)bomen 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 het oude pand 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 Flora- en faunawet 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 Natuurbeschermingswet 1998 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:

Ligging ten opzichte van transportmodaliteiten:

In de omgeving van de planlocatie zijn de volgende transportmodaliteiten gelegen:

- spoorlijn (afstand: ca. 580 m)
- de snelweg: A 58 (afstand: ca. 980 m)

Leidingen:

Op ruim 520 meter ten zuiden van de planlocatie loopt een hoogspanningskabel.

Op ruim 590 meter van de planlocatie loopt een ondergrondse leidingstraat welke bestemd is voor de volgende leidingen:

- olieleiding van 24 inch;
- aardgastransportleiding van 47,24 inch;
- aardgastransportleiding van 10 inch;
- aardgastransportleiding van 6 inch;
- watertransportleiding van 28 inch;
- watertransportleiding van 900 mm;

Vanwege de grote afstanden, geven de leidingen geen belemmering voor realisering van de nieuwe woningen.

Propaantanks

Tevens zijn in de omgeving van de planlocatie een twee risicobronnen gelegen ter plaatse van 2 bedrijven; Jonika BV, 2^e Vlietweg en Fa. Gebr. Boone B.V., Lavendelijk. Deze bedrijven hebben een bovengrondse Propaantank staan van respectievelijk 8000 en 6400 liter.

De opslag van propaan in opslagtanks brengt risico's met zich mee. Propaan is een zeer licht ontvlambaar gas dat onder druk wordt opgeslagen. Bij een calamiteit waarbij de opslagtank openscheurt ontstaat explosiegevaar.

Op de opslag van propaan in 1 of 2 opslagtanks en in hoeveelheden kleiner dan 13 m³, is het Activiteitenbesluit van toepassing. Artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit geeft voor de opslag van propaan veiligheidsafstanden.

De afstanden gelden vanaf de propaantank, het vulpunt en de opstelplaats voor de tankauto.

De betreffende propaantank bij Jonika BV heeft een inhoud van 8 m³ en de propaantank bij Fa. Gebr. Boone B.V. heeft een inhoud van 6,4 m³. De veiligheidsafstand die voor beide tanks hieraan verbonden is bedraagt 15 meter. De afstand tot de planlocatie bedraagt resp. ruim 476 meter en 644 meter.

De grens van de inrichting is gelegen op ruim resp. 320 meter en 570 meter ten opzichte van de planlocatie.

De beide bedrijven en de overige bedrijven gelegen aan 2^e Vlietweg en directe omgeving ontplooiën geen activiteiten die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen en dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen dat van invloed is op de externe veiligheidssituatie in het plangebied.

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 voormalig schoolgebouw en het bouwen van drie woningen op de vrijkomende gronden. Op basis van het bestemmingsplan is bebouwing op beoogde locatie toegestaan. Echter het gebruik is strijdig met de huidige geldende bestemming.

De bestaande te verwijderen verharding van het terrein beslaat een oppervlakte van ruim 445 m² aan gebouwen en daarbij nog ca. 200 m² aan pleinverharding. Totaal ruim 645 m².

In de nieuwe situatie zal de bebouwing een oppervlakte van ca. 200 m² bedragen.

Te verharden terrein rondom de woningen wordt ingeschat op een oppervlakte van ca. 100 m².

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 29 september 2015 is het voorlopig advies ontvangen van het waterschap Scheldestromen. Er waren geen opmerkingen. Zie bijlage 3.

Conclusie:

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

<u>THEMA</u>	<u>WATERDOELSTELLING</u>	<u>UITWERKING</u>
Veiligheid/waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	<i>De planlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	<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>
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	<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>
Watervoorziening/aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<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 dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.</i>
Grondwaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie prov. Omgevingsplan 2006-2012)	<i>Verdroging is niet aan de orde.</i>
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud(mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	<i>Er is geen sloot of andersoortig open water in de direct omgeving.</i>

Tabel watertoets

6. Juridische vormgeving

Regels

Dit plan betreft een wijzigingsplan op basis van het op 3 maart 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Oostdijk'. Om die reden heeft voorliggend plan geen eigen regels, maar wordt verwezen naar de regels van het plan Oostdijk, die onverminderd van toepassing zijn op dit plan. De verwijzing geldt zowel voor de inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels als overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

Voor een beschrijving van de in dit plan voorkomende (dubbel)bestemmingen (Wonen-2 en Waarde - Archeologie 2) en de aanduiding vrijwaringszone-radar wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de toelichting van het vastgestelde plan Oostdijk.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de drie hierboven genoemde bestemmingen opgenomen. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen dit bouwvlak gebouwd worden. Verder zijn maatvoeringaanduidingen opgenomen die aangeven wat de maximum bouwhoogte is. Tenslotte is nog de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen, welke bepaalt dat de woningen ter plaatse tenminste twee-aaneen gebouwd moeten worden.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande hoofdstukken, moet ook de economische uitvoerbaarheid van het project aangetoond worden.

Beoordeling

De initiatiefnemer heeft voldoende gelden beschikbaar voor het realiseren van het project. Dit is uit vertrouwelijk aan de gemeente verstrekte gegevens gebleken. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten. Een exploitatieplan is niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het project economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken en om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Resultaten overlegprocedure artikel 3.1.1 Bro

Het ontwerpwijzigingsplan is in het kader van het voorgeschreven overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

Geen van de partijen zag reden om een inhoudelijke reactie te geven op het ontwerpwijzigingsplan.

Naar aanleiding van de overlegreacties is het wijzigingsplan dan ook niet aangepast. Het wateradvies van het Waterschap Scheldestromen is te vinden in bijlage 3.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerp van het wijzigingsplan 'Oostdijk, 1e wijziging' heeft van donderdag 21 januari 2016 tot en met woensdag 2 maart 2016 ter visie gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is aan een ieder gelegenheid gegeven een zienswijze over het ontwerpwijzigingsplan kenbaar te maken aan het college. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het wijzigingsplan is ten opzichte van het ontwerp dan ook niet aangepast.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Rapportage tanksanering
Bijlage 2 Bodemonderzoeksrapport
Bijlage 3 Wateradvies

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Bestaande regels van toepassing

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Oostdijk' (NL.IMRO.0703.04OoBPKom-va01) vastgesteld op 3 maart 2015, zijn van toepassing op het Bestemmingsplan Oostdijk, 1e wijziging.