

Reimerswaal

Bestemmingsplan 'Hontestraat-Ouwerdingestraat, Rilland'

Realisatie 4 woonkavels hoek Hontestraat-Ouwerdingestraat



Datum: 28 aug. 2017
 Status: vastgesteld
 Planid.: NL.IMRO.0703.05RiBPHontestr-va01

Initiatiefnemer:
 Aannemersbedrijf Berting
 De Poort 23
 4411 PB Rilland

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

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Bestaande situatie plangebied	13
3.2 Wonen	15
3.3 Bedrijvigheid en andere economische aspecten	15
3.4 Verkeer en vervoer	15
3.5 Ondergrondse infrastructuur	15
3.6 Landschap, natuur en ecologie	15
3.7 Waterhuishouding	16
3.8 Sociale en maatschappelijke samenhang	16

Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied

4.1 Doelstelling	18
4.2 Hoofdstructuur	18
4.3 Wonen	18
4.4 Verkeer	19
4.5 Groen	19
4.6 Water	19

Hoofdstuk 5 Milieu- en andere aspecten

5.1 Archeologie en cultuurhistorie	20
5.2 Molenbiotoop	22
5.3 Milieuhinder	24
5.4 Bodem	25
5.5 Luchtkwaliteit	26
5.6 Verkeer en parkeren	27
5.7 Afval	27
5.8 Ecologie	27
5.9 Externe veiligheid	30
5.10 Water	31

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemene opzet	34
6.2 Verbeelding	34
6.3 Regels	35

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid	38
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.3 Overleg	38

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Archeologisch onderzoek	40
Bijlage 2	Bodemonderzoeksrapport	
Bijlage 3	Wateradvies	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

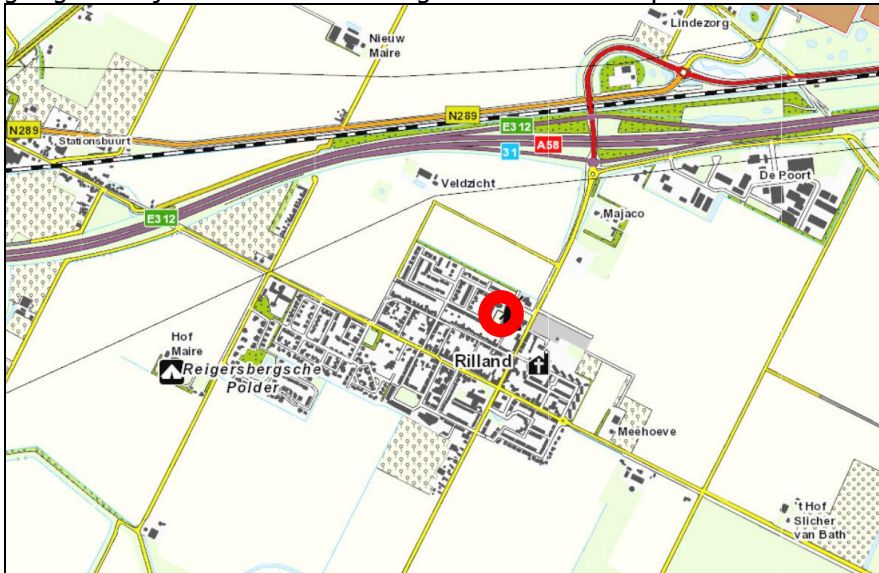
De initiatiefnemer, Aannemersbedrijf Berting, is voornemens om op de locatie van de voormalige Rooms-katholieke kerk 'De Ark' aan de Hontestraat te Rilland, 4 nieuwe woningen te realiseren. Om dit te kunnen realiseren dient het oude kerkgebouw gesloopt te worden. De staat van de oude kerk is zodanig dat het economisch gezien niet rendabel is om de bouwvallige kerk te renoveren maar dat sloop voor de hand ligt. Het initiatief tot sloop van het oude pand en realisatie van de 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 nabij één van de ontsluitingsaders van het dorp Rilland.



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



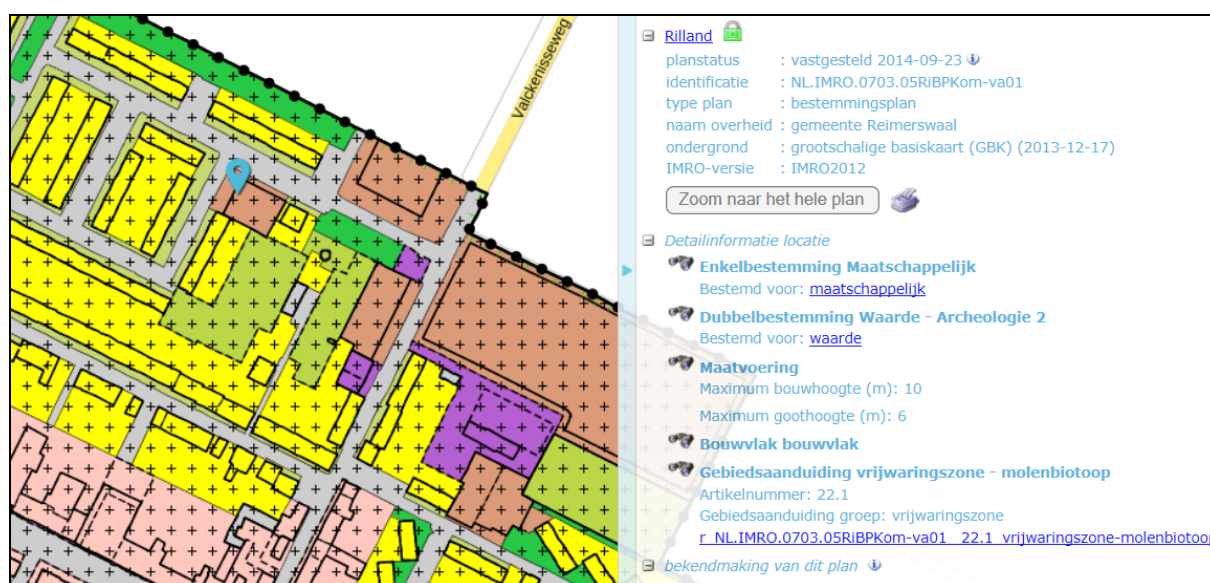
Luchtfoto 01: Plangebied Hontestraat-Ouweringestraat, bron: Geoweb Provincie Zeeland

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het planinitiatief is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Rilland", vastgesteld op 23 oktober 2014. Het is gesitueerd op gronden met de bestemming Maatschappelijk. Het beoogd gebruik krijgt de bestemming Wonen en Verkeer. Het beoogd initiatief is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. In het voornoemd bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen. Echter wordt ook de voorgevelrooilijn aan de Ouweringestraat meer naar voren gelegd in de lijn van de naastgelegen woningen. Hierdoor worden de hoofdgebouwen niet binnen het bestaande bouwvlak gesitueerd en voorziet de wijzigingsbevoegdheid hier niet in.

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 'Hontestraat-Ouweringestraat, Rilland' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling. In figuur 02 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



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

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. Hoofdstuk 2 beschrijft de planologische toets met betrekking tot het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de bestaande situatie gegeven. In hoofdstuk 4 volgt een visie op het plangebied. In hoofdstuk 5 komen de sectorale aspecten aan de orde. Als laatste wordt in 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. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

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

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

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

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen.

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

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

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

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

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (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 binnen de bebouwde komgrenzen van Rilland zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

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

Nota Ruimte voor verbetering

Halverwege de looptijd van het Omgevingsplan Zeeland was het nodig het plan te actualiseren en aan te vullen. Op 11 maart 2016 hebben Provinciale Staten daarom een herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en een eerste wijziging van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) vastgesteld. In de nota 'Ruimte voor verbetering' is de nodige informatie, achtergronden en overzicht van de wijzigingen te vinden. Er zijn onder andere wijzigingen aangebracht in het beleid voor zonneparken, kustbebouwing, landbouw en bedrijventerreinen.

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

Woningbouw en herstructurering

De provinciale doelstelling is: Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

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

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

Duurzaamheidsladder

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

De duurzaamheidsladder gaat uit van drie stappen.

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

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 4 levensloopbestendige woningen op een locatie van een voormalige Rooms-katholieke kerk. Hierdoor neemt het woningaantal in Rilland met 4 toe. Het voornemen is om de woningen levensloopbestendig uit te voeren voor onder andere 1 en 2 persoons huishouden.

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

Ad 1. (Behoeftte aantonen)

Er is een regionale behoefte aan nieuwe (levensloopbestendige) woningen. De regionale woningbouwafspraken zijn opgenomen in de 'Agenda Wonen De Bevelanden 2025' (zie verder in paragraaf 2.3). Gelet op de taak die de gemeente heeft om woningbouw mogelijkheden 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. De woningen zijn als levensloopbestendig ontworpen, op de begane grond is een volledig woonprogramma aanwezig.

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

Ad 2. (Inbreiden eerst)

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

Ad 3. (Goede ontsluiting)

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

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

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

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 is in 2013 gewerkt aan de regionale woningmarktafspraken binnen de regio 'De Bevelanden', welke in 2016 zijn geactualiseerd.

In de Agenda Wonen De Bevelanden 2025 zijn de 9 kernthema's gehandhaafd die in de Agenda 2010 zijn vastgesteld en welke de basis vormen voor de 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 kernthema's die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling zijn hieronder opgesomd. Ook is aangegeven op welke manier het initiatief bijdraagt aan de verwezenlijking van de betreffende afspraak.

Realistische woningbouwproductie

De kern van deze afspraak is dat de woningbouw gestuurd wordt door demografische ontwikkelingen. Hieruit komt onder andere voort dat er binnen de regio tot 2025 maximaal 2.570 woningen toegevoegd mogen worden. Verder is afgesproken dat gemeenten terughoudend omgaan met nieuwe woningbouwlocaties en er wordt voorrang gegeven aan kwalitatief goede nieuwbouwplannen. De beoogde ontwikkeling voldoet aan deze afspraken. Zo vindt de nieuwbouw plaats op een herstructureringslocatie (in plaats van een nieuwe woningbouwlocatie). Weliswaar is het project niet als zodanig opgenomen op de gemeentelijke planningslijst. Dit zal echter bij de actualisatie van de regionale woningmarktafspraken plaatsvinden. In onderhavig geval zal gebruik gemaakt worden van de nu nog bestaande restcapaciteit binnen de planningslijst.

Bundeling op basis van de lange termijn behoefte in de markt, de vraagkant dus;

Afgesproken is dat terughoudend omgegaan wordt met woningbouwplannen buiten het bestaand bebouwd gebied en dat de inbreidingsmogelijkheden prioriteit krijgen. De beoogde nieuwbouw vindt plaats binnen de kern van Rilland op een inbreidingslocatie. Er is in Rilland behoefte aan levensloopbestendige (senioren)woningen. De ontwikkeling is in lijn met deze woningmarktafspraak.

Kwaliteit voor kwantiteit

De groei binnen de Bevelanden is bescheiden en vraagt om specifieke woningbouwproducten. Zo ontstaat het onderscheid tussen kansarme en kansrijke producten. Een voorbeeld van de laatste categorie zijn bijvoorbeeld vrije kavels voor eigen bouw of ruime, levensloopbestendige appartementen. De beoogde ontwikkeling bestaat uit levensloopbestendige woningen. Om die reden wordt het initiatief kansrijk geacht.

Wonen en zorg

Als gevolg van de vergrijzing groeit de vraag naar seniorenhuisvesting. Een deel hiervan zal binnen de bestaande, reguliere woningvoorraad opgevangen moeten worden, het andere deel in nieuw te bouwen nultredenwoningen. De beoogde ontwikkeling draagt hier aan bij.

Monitoring

Jaarlijks wordt de gerealiseerde en geplande woningbouw in de monitor geactualiseerd en in het Platform De Bevelanden vastgesteld. Vervolgens wordt deze ter beschikking gesteld aan de provincie Zeeland, ter kennisname. De monitor wordt zo een instrument voor De Bevelanden om te sturen op de juiste hoeveelheid en kwaliteit van nieuwbouwplannen. Het nieuwbouwproject aan de Hontestraat-Ouwerdingestraat zal opgenomen worden in deze monitor.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Naast de 9 kernthema's is de benodigde netto toevoeging van woningen voor De Bevelanden vastgesteld, die niet mag worden overschreden.

Rilland heeft in de huidige situatie een ontspannen woningmarkt. Daarnaast geven de verwachte demografische ontwikkelingen geen aanleiding tot het toevoegen van extra nieuwe woningen. Als er al nieuwe woningen worden toegevoegd, dan moet dit altijd gepaard gaan met ingrepen in de bestaande voorraad. De toenemende vraag aan woningen is vooral afkomstig van één en twee persoonshuishoudens. Grotendeels zijn dit oudere huishoudens tussen 55 en 75 jaar of ouder. Doordat er wordt ingezet op de realisatie van 4 levensloopbestendige woningen is de realisatie van deze woningen op deze locatie aanvaardbaar. Bij toekomstige woningbouwontwikkelingen binnen de kern Rilland zal wederom kritisch worden gekeken naar de kwalitatief toegevoegde waarde van het dan betreffende plan en naar mogelijkheden om ingrepen in het bestaande bebouwd gebied te doen. Om reden dat de woningen nu niet op de planningslijst zijn opgenomen, wordt dit in de eerst volgende actualisatie doorgevoerd.

Het realiseren van 4 levensloopbestendige woningen sluit hiermee aan bij de huidige en toekomstige woningbehoefte in Rilland.

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:

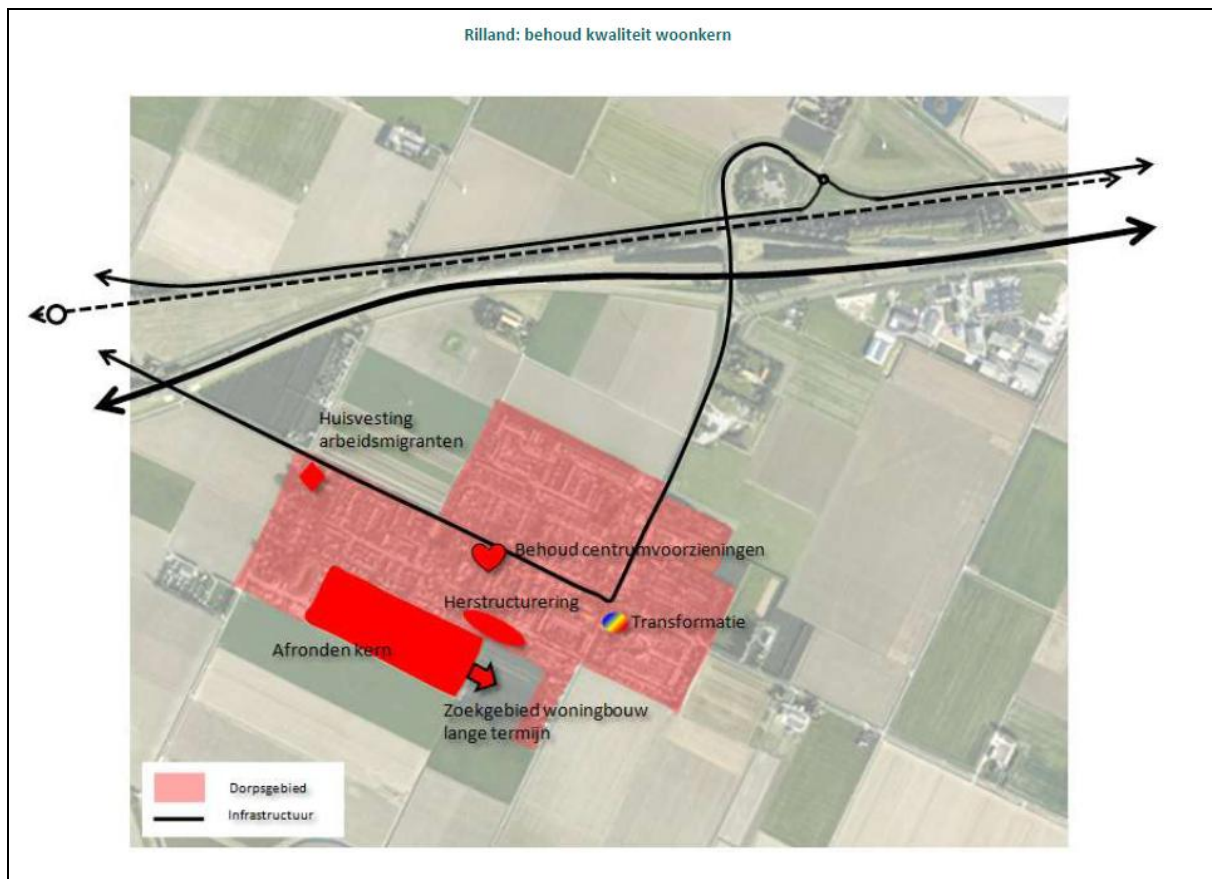
- Structuurvisie
- Bestemmingsplan

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

Knelpunten

De woningbehoefteraming tot 2030 geeft aan dat er op langere termijn in de kern behoefte is aan toevoeging van meer woningen dan dat er nu gepland zijn.

- Door de geografische ligging en gevarieerde samenleving in Rilland is het dorp vooral oostelijk gericht op de stedendriehoek Breda-Rotterdam- Antwerpen. De 'gevoelsafstand' tot de andere kernen in Reimerswaal lijkt hiermee te worden vergroot.
- In Rilland is geen uitgebreid voorzieningenniveau aanwezig. De noodzakelijke maatschappelijke voorzieningen zijn wel aanwezig, maar voor commerciële voorzieningen zijn Rillanders al snel aangewezen op andere dorpskernen. Het behoud van commerciële voorzieningen is lastig, door het gewijzigde bestedingspatroon van consumenten in het algemeen en door het ontbreken van een samenhangend centrum van enige omvang.
- Ook Rilland heeft te maken met vergrijzing. Hierdoor is er behoefte aan andere woningen en voorzieningen.

In de huidige woningvoorraad is slechts een beperkt aantal woningen specifiek geschikt voor de huisvesting van ouderen. Vooral het levensloopbestendig, modern en duurzaam maken van de woningen behoeft de aandacht.

- Doordat Rilland een zeer gevarieerd samengestelde samenleving kent is de onderlinge cohesie en betrokkenheid met het dorp en de woonomgeving niet zo sterk als in andere kernen. De aandacht voor het onderhoud en de kwaliteit van de directe woonomgeving heeft hier op sommige plekken in de kern onder te lijden. Daarnaast is de verhuigeneigtheid relatief sterk ten opzichte van de overige kernen van Reimerswaal.

Kansen

Rilland is een kern met een goed woon- en leefklimaat.

- De kern biedt betaalbaar wonen voor alle doelgroepen. Investerings in goede huisvesting voor senioren, gecombineerd met mogelijkheden voor zorg, kunnen de woonkwaliteit versterken zodat senioren de kern niet hoeven te verlaten.

- Het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en deze zo aanpassen dat er beter een wooncarrière kan worden gemaakt (gezinswoningen transformeren naar starterswoningen en levensloopbestendige woningen) verbetert de mogelijkheid van het maken van een wooncarrière in Rilland en bevordert de leefbaarheid.

Op termijn zal er door de verwachte groei van de bevolking behoefte blijven aan de bouw van nieuwe woningen. De woonwijk 'Werfkampen' kan nog uitbreiden, pas op lange termijn zal daarna moeten worden gezocht naar een nieuwe locatie voor woningbouw.

Ook hier zal de 'Ladder duurzame verstedelijking', naast de 'afwegingsmatrix voor wonen' worden toegepast. Door in de plannen voor nieuwe woningbouwontwikkelingen een divers woonmilieu te realiseren (variatie aan woningtypologieën), waarbij ook goedkopere woningen worden gerealiseerd, kan de woonkwaliteit van het dorp worden versterkt. Belangrijk is dat wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten en de behoeften van de inwoners van het dorp. Dit wordt verder gedefinieerd in de 'Notitie kernkwaliteiten'.

- Door te investeren in de leefbaarheid en woonkwaliteiten van Rilland zal het dorp ook nog aantrekkelijker worden om te wonen voor forenzen uit de stedendriehoek Rotterdam-Breda-Antwerpen en Vlamingen. Deze doelgroepen hebben behoefte aan goede en betaalbare woningen.

- Door de gevarieerde samenleving in Rilland is de dorpskern tevens een aantrekkelijke woonplaats voor de "nieuwe Zeeuwen" (zoals permanente arbeidsmigranten).

- Behoud en mogelijk uitbreiding van het aantal inwoners van Rilland en het creëren van mogelijkheden voor een makkelijkere en completere wooncarrière binnen de kern kunnen de binding met het dorp versterken.

Ontwikkelingen

Een aantal ontwikkelingen in de kern bevindt zich in de planfase.

- De Vliedberg, een wooncomplex voor senioren, zal worden gesloopt en, in samenwerking tussen de woningbouwcorporatie en een zorgaanbieder, worden herontwikkeld als woon-zorgcomplex.

- In de woonwijk 'Werfkampen' liggen kavels te koop voor de bouw van vrijstaande woningen. In de huidige situatie blijkt daar maar weinig animo voor te zijn. Bij de verkaveling van nieuwe planden kan worden ingespeeld op de wensen voor betaalbare (geschakelde) woningen in diverse typologieën.

Wat willen we bereiken

De belangrijkste ambitie voor Rilland is het versterken van de aanwezige woon- en leefkwaliteiten van de kern en de mogelijkheden vergroten voor het maken van een volledige wooncarrière in een betaalbare woning voor alle doelgroepen. Om dit te bereiken is het beleid gericht op:

- Voldoende woningen met een goede kwaliteit voor alle doelgroepen.

- Behoud van de maatschappelijke voorzieningen.

- Versterken van het aanbod aan commerciële voorzieningen.

- Het bieden van goede en betaalbare woonruimte aan forenzen uit de grote-steden-driehoek en aan Vlamingen en inzetten op huisvesting van de 'nieuwe Zeeuwen' (permanente arbeidsmigranten).

Hoe pakken we het aan: strategie en projecten

Voor Rilland is het van belang dat de aanwezige woon- en leefkwaliteiten van de kern worden versterkt. Het bieden van voldoende betaalbare woningen van goede kwaliteit voor alle groepen is hierbij essentieel. Om dit te bereiken wordt ingezet op de volgende projecten.

- Transformatie van de huidige seniorenwoningen van 'De Vliedberg' tot een woon-zorgcomplex door corporatie en zorgaanbieder. Hierdoor is het voor senioren, ook met zorgbehoefte, mogelijk om de wooncarrière in Rilland voort te zetten.

- De verdere uitbreiding van de woonwijk 'Werfkampen' kan worden afgestemd op de werkelijke, kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de wensen aan typen woningen van Vlamingen, forenzen en andere 'nieuwe Zeeuwen'.

- De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad heeft de aandacht. Samen met de corporatie zal worden gekeken naar de werkelijke behoefte aan typen woningen en de betaalbaarheid van de woningen.

- Er wordt ruimte geboden voor initiatieven ten behoeve van het versterken van het aanbod aan commerciële voorzieningen.

Woningbehoefte:

Op de middellange (2020) termijn is er voor Rilland een overaanbod aan projecten ten opzichte van de lange (2030) termijn.

Strategie: ruimtelijke aandachtsgebieden in beeld brengen en inzetten op een duurzame planontwikkeling van deze locaties. Zodra de behoefte aantrekt, aansturen op ontwikkeling van de aandachtslocaties, vervolgens zoeken naar (nieuwe) mogelijkheden voor uitbreidingslocaties.

Afwegingskader Wonen

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

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

Vigerend bestemmingsplan

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

- 'Maatschappelijk '
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

Binnen de bovengenoemde bestemming is bijvoorbeeld bejaardenzorg met bijbehorende bewoning wel toegestaan maar het wonen als gezin niet. Het beoogd initiatief voldoet derhalve niet aan het bestemmingsplan. Zowel de bovengenoemde dubbelbestemming als de gebiedsaanduiding blijven ongewijzigd van kracht.

Conclusie:

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

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

3. Bestaande situatie

3.1 Bestaande situatie plangebied

De huidige planlocatie bestaat uit een rechthoekig perceel grond met daarop een in slechte staat van onderhoud verkerende RK-kerk.

Het betreft het jongste katholieke kerkgebouw op de Bevelanden, de Heilige Josephkerk in Rilland.

De katholieke Rillanders kerken tot eind jaren zestig in het Klooster. Toen de kloosterorde Rilland verliet, lieten ze ter vervanging de Heilige Josephkerk bouwen.

Vanwege een verzakte vloer/fundering wordt deze kerk, die in 1969 is gebouwd, niet meer gebruikt voor diensten.

De optie om het kerkgebouw te renoveren is onderzocht, maar is te duur gebleken voor de 20 à 25 mensen die de wekelijkse diensten bezoeken. De gemiddelde leeftijd is zeventig jaar. Nieuwe aanwas is er niet.

De parochie heeft er voor gekozen het gebouw niet meer op te knappen maar te verkopen. De initiatiefnemer heeft het pand eind 2015 gekocht.

De planlocatie is gesitueerd in een woongebied. In dit gebied staan diverse rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en enkele vrijstaande woningen. In de nabijheid van de planlocatie bevindt zich de molen.

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



Figuur 03: situatie planlocatie, bron: Geoweb Provincie Zeeland



Luchtfoto 02: Plangebied Hontestraat-Ouweringestraat te Rilland, bron: Geoweb Provincie Zeeland

3.2 Wonen

Rilland met zijn ruim 3000 inwoners kent verschillende woonmilieus, met een grote variatie in woningtypen. Zowel starters als gezinnen en senioren kunnen in Rilland een betaalbare woning vinden die voldoet aan de behoeften.

3.3 Bedrijvigheid en andere economische aspecten

In de kern Rilland zijn de commerciële voorzieningen voornamelijk gelegen aan de Hoofdweg (gedeelte Valckenisseweg - Veste) en de Valckenisseweg (gedeelte Swaanhilstraat - Hoofdweg). Verspreid door de kern ligt een aantal kleinschalige bedrijven.

3.4 Verkeer en vervoer

Auto-ontsluiting

Rilland beschikt over een heldere verkeersstructuur, namelijk de Valckenisseweg en de Hoofdweg-Bathseweg. In aansluiting op het landelijke Duurzaam Veilig streeft de gemeente naar duurzame veilige wegenstructuur in en rond de kern. Dit heeft tot gevolg dat de twee hoofdontsluitingswegen zijn ingericht als erftoegangsweg met verzamel functie. De overige wegen in de kern zijn erfwegen met een verblijfsfunctie.

Voor autoverkeer is sprake van een doelmatige ontsluiting.

Parkeren

In het grootste gedeelte van de kern wordt op de rijbaan geparkeerd. Daarnaast zijn in diverse straten langs- en dwarsparkeervakken gecreëerd. Speciale parkeerterreinen zijn niet aanwezig. Daarnaast liggen er verspreid door de kern garageboxen. Parkeren op eigen erf is gelet op de indeling van het plangebied goed mogelijk.

Langzaam verkeer

Voor de gehele kern van Rilland geldt een 30 kilometerzone.

Binnen de kern zijn geen vrijliggende fietspaden aanwezig. Wel zijn op diverse wegen fiets(suggestie)stroken gemarkeerd.

Binnen de kern vindt uitsluitend een gemengde verkeersafwikkeling plaats.

Openbaar vervoer

Rilland is per openbaar vervoer ontsloten door een buslijn. Deze rijdt echter maar een aantal keren per dag op schooltijden. Naast deze busverbinding kan in Rilland gebruik worden gemaakt van de buurtbus.

3.5 Ondergrondse infrastructuur

Door het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

3.6 Landschap, natuur en ecologie

Landschap en 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 Rilland zijn de groene lijnen gekoppeld aan de hoofdontsluitingswegen en langs de wijkontsluitingswegen.

- 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.
- De groengebieden in Rilland liggen verspreid door de kern.
- Punten in de groenstructuur zijn op zichzelf staande groenelementen op bijzondere plaatsen. Bijzondere punten in Rilland zijn de dorpsentrees, het centrum en de 'Witte Molen'.

De inrichting van de planlocatie veroorzaakt geen significante wijziging in de bestaande groenstructuur in de Honte- en Ouweringestraat.

Natuur en ecologie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen specifieke natuur- en/of landschapswaarden aanwezig. Zie ook paragraaf 5.8.

3.7 Waterhuishouding

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

- Binnen de kern Rilland 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 Rilland 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.
- Bepaalde delen waaronder de wijk Witte Molen zijn voorzien van een hemelwaterstelsel. In de wijk Witte Molen is sprake van oppervlakkige afstroming richting oppervlaktewater.
- Het niveau van het grondwater is zodanig dat er thans geen problemen zijn.
- De bestaande locatie bestaat uit een gedeeltelijk groot verhard oppervlak en een gedeelte tuin. Het hemelwater dat via het dak wordt opgevangen is via de hemelwaterrioleringen aangesloten op de gemengde riolering van het bestaande pand. Deze gemengde riolering lost op de gemeentelijke riolering in de straat.

3.8 Sociale en maatschappelijke samenhang

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

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

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

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

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

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

- 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.

- 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 kern staan verschillende scholen:

- Basisschool De Zandbaan, Swaanhilstraat 15;
- RK Basisschool de Horizon, Cromvlietstraat 9;
- OBS de Reigersberg, Hoofdweg 50A.

De genoemde onderwijsvoorzieningen zijn toereikend voor een kern als Rilland.

Overige voorzieningen

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

- Gymzaal Rilland, Cromvlietstraat 7;
- Dorpshuis Luctor et Emergo, Hoofdweg 45;
- Jongerencentrum Lighthouse, Hoofdweg 51;
- Brandweerkazerne, Valckenisseweg 13;

en overige voorzieningen waaronder:

- kerken;
- begraafplaats;
- (kleinschalige) zorgvoorzieningen.

Externe veiligheid

De toetsing van het bestemmingsplan aan BEVI en externe veiligheid wordt in hoofdstuk 5 in beeld gebracht (zie paragraaf 5.9).

Fysieke veiligheid

In de kern zijn thans geen fysiek onveilige bedrijven gevestigd.

Sociale veiligheid

De sociaal-maatschappelijke veiligheid in de kern is goed. De openbare ruimte heeft een goede ruimtelijke uitstraling. Het vervangen van het niet meer in gebruik zijnde kerkgebouw door vier nieuwe woningen zal een verbetering zijn voor de sociale veiligheid.

4. Visie op het plangebied

4.1 Doelstelling

Onderhavige wijziging van het bestemmingsplan heeft tot doel om het, na sloop van de RK-kerk, vrijkomende kavel op te splitsen in 4 woonkavels ten behoeve van 4 grondgebonden woningen.

4.2 Hoofdstructuur

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

Onderhavige bouwblokjes zijn 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.

4.3 Wonen

De planlocatie, bestaande uit een rechthoekig perceel met daarop een te slopen voormalige RK-kerk, wordt gewijzigd naar 4 woonkavels voor 2 twee-onder-1-kap-woningen.

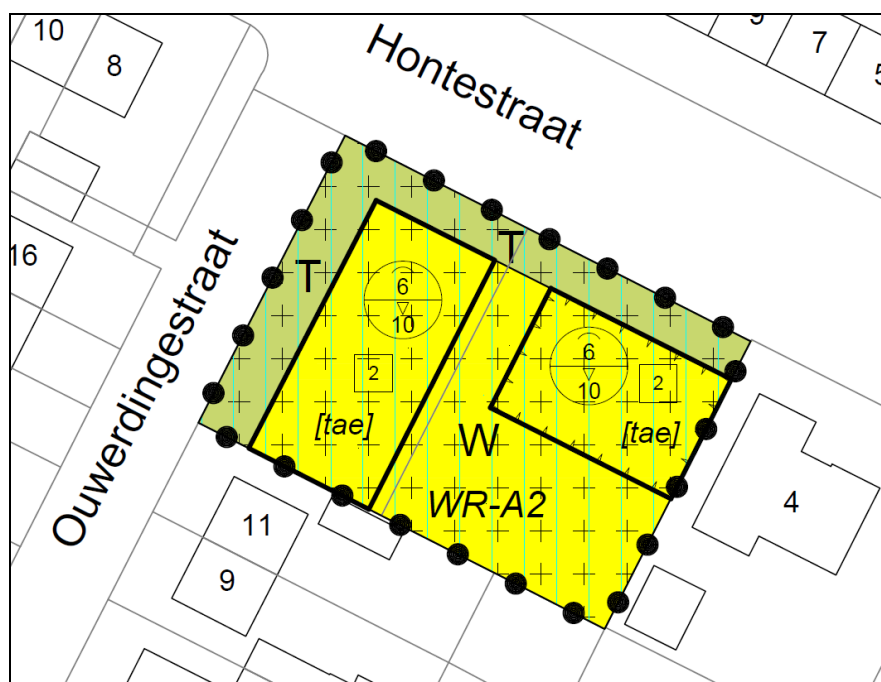
Aan de Ouwerdingestraat zijn dat twee seniorenwoningen en aan de Hontestraat twee levensloopbestendige woningen.

Het realiseren van 4 woningen op de locatie van het voormalige kerkgebouw vormt een logische toekomstige invulling voor het perceel. Het perceel is immers midden in een woonwijk in de kern Rilland gelegen. De woningen kunnen in het straatbeeld van de Hontestraat en de Ouwerdingestraat gepast worden. De voorgevelrooijlijnen van omliggende woningen kunnen doorgetrokken worden.

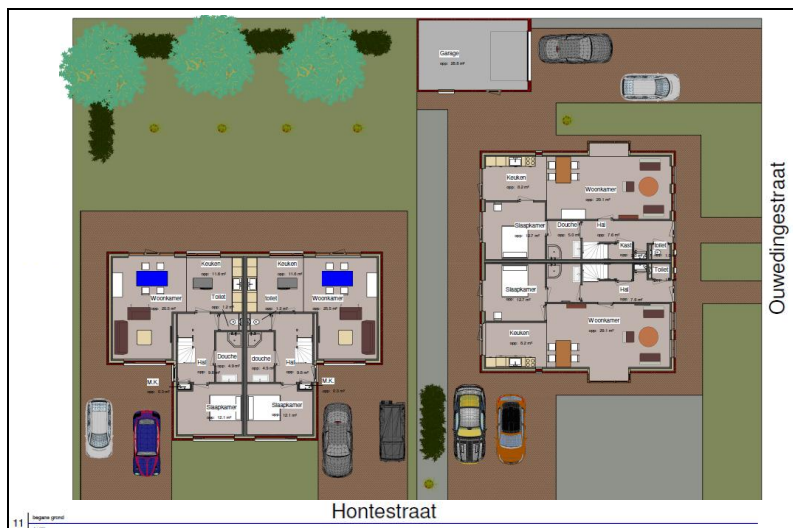
Er bevindt zich binnen een afstand van 50 meter geen fruitboomgaard of gelijke.

De goothoogte bedraagt 6 m voor de woningen aan de Hontestraat en de andere twee woningen aan de Ouwerdingestraat hebben een goothoogte van 3,5 meter.

Ter indicatie is in figuur 05A de beoogde situering van de woningen opgenomen.



Figuur 05: nieuwe planverbeelding, bron: Bragis



Figuur 05A: nieuwe situatie, bron: Tekening- en Adviesburo Otte bv



Figuur 06: voor- en linkerzijgevels woningen, bron: Tekening- en Adviesburo Otte bv

4.4 Verkeer

Er zijn geen wezenlijke veranderingen in de verkeersstructuur voorzien. Voor wat betreft het parkeren is er ruimte op eigen terrein/oprit.

4.5 Groen

De bestaande groenaanplant op het perceel is reeds eerder al verwijderd. 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 5.10.

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 de regels, geldende 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.

Ondanks de genoemde vrijstellingsmogelijkheden 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.

De nieuwe woningen zullen een gezamenlijk oppervlak hebben dat groter is dan 250 m² derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor de rapportage wordt verwezen naar Bijlage 1.

De conclusie en het advies uit deze rapportage is hieronder opgenomen

Conclusie

Uit het vooronderzoek is gebleken dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft op de aanwezigheid van nederzettingen uit de periode IJzertijd-Nieuwe tijd. Dit is gebaseerd op de aanwezigheid van een omvangrijke getijdegeul, die in de Late Middeleeuwen is gevormd. Deze geul heeft grote delen van de oorspronkelijke bodem verspoeld, waardoor archeologische resten uit de IJzertijd-Romeinse tijd in ieder geval zijn verspoeld. Resten uit Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd zijn ook niet te verwachten. In de Late Middeleeuwen lag het gebied naar verwachting buitendijks, terwijl in de Nieuwe tijd op basis van historisch kaartmateriaal geen aanwijzingen voor bebouwing aanwezig zijn toen het gebied pas is ingepolderd.

Het dekzand, als potentieel archeologisch niveau, bevindt zich op een diepte van 7 tot 10 m – Mv.

Aangezien dit niveau buiten het bereik blijkt van grootschalige bodemverstoring in het plan, is dit niveau buiten beschouwing gelaten.

Advies

Op basis van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek is een lage archeologische verwachting voor het plangebied vastgesteld. De voorgenomen ingrepen (met een diepte van 60 cm -Mv) zullen naar verwachting geen archeologische waarden verstoren. Hierom adviseren wij om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen zonder de verplichting tot aanvullend onderzoek.

Het advies is grafisch weergegeven in bijlage 9.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Reimerswaal, om op basis van de resultaten te bepalen of en in welke vorm vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd.

Kanttekening

Onderhavig onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke methoden en inzichten en is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen.

Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische resten niet gegarandeerd worden. Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016 te worden gemeld bij de gemeente Reimerswaal of de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ).

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 te slopen pand is niet als waardevol pand (cultuurhistorisch monument) aangemerkt. Verder zijn er in de directe omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden aanwezig, met uitzondering van de molen 'De Witte Molen'. Voor wat betreft de molenbiotop wordt verwezen naar paragraaf 5.2. Gelet op de bestaande inrichting van het plangebied ten opzichte van de beoogde invulling met de beperkte hoogtes, de afstand van het plangebied tot de molen en de te kappen hoge bomen kan gesteld worden dat er geen inbreuk gedaan wordt op de cultuurhistorische waarde van de molen.



Foto: stellingmolen 'De Witte molen', bron: Hijme Stoffels

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 Molenbiotoop

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

De molen betreft een stellingmolen. De stelling (het onderste deel van de molen tot de omloop) heeft volgens de molendata een hoogte van 4,20 meter.

De rand van het plangebied is op een afstand van circa 39 meter van de as van de monumentale molen 'De Witte Molen' gelegen. Op grond van het bepaalde in artikel 22.1.2 van de bestemmingsplanregels mag de bouwhoogte van een nieuw op te richten bouwwerk binnen een afstand van 100 meter van de molen niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen. Van deze regel mag op grond van artikel 22.1.3 van de bestemmingsplanregels afgeweken worden middels een omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan slechts verleend worden indien:

1. een bouwwerk betreft, gezien vanuit de molen, aan de achterzijde van bestaande bebouwing wordt opgericht en waarbij de hoogte en de breedte blijft binnen de hoogte en breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk is opgericht;
2. een bouwwerk strekt ter vervanging van bestaande bebouwing en dat al dan niet wordt gebouwd ten behoeve van een andere functie dan de functie van de bestaande bebouwing voor zover de bebouwingsmogelijkheden, krachtens Hoofdstuk 2 is toegelaten, niet worden vergroot;
3. in afwijking van het bepaalde onder lid 1 en 2 mogen meer bebouwingsmogelijkheden worden geboden indien aangetoond is dat het bouwwerk geen nadelige effecten heeft op de windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen.

De locatie is gelegen binnen de 100 meter grens. De hoogte van de stelling is 4,20 meter gemeten vanaf het aanliggende maaiveld. Dit houdt in dat het in deze situatie zondermeer mogelijk is om een gebouw (obstakel) toe te staan binnen de molenbeschermingszone met een totale bouwhoogte van maximaal 4,20 meter hoog.

Binnen deze maten is er dan een éénlaagse bebouwing mogelijk met een eventueel licht hellend dak.

De geplande seniorenwoningen hebben een bouwhoogte van 7,8 meter en de levensloopbestendige woningen een bouwhoogte van 8,2 meter.

Aangezien de bebouwingsmogelijkheden worden vergroot is het bepaalde in artikel 22.1.3, lid 3, van de bestemmingsplanregels van toepassing. Daarbij moet aangetoond worden dat de geprojecteerde woningen geen nadelige effecten hebben op de windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen. Volgens het bepaalde in artikel 22.1.3, lid c, van de bestemmingsplanregels moet met

betrekking tot de belangen van de molen tevoren advies ingewonnen worden bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke ter zake deskundige.

Daartoe is overleg gevoerd met de voorzitter van stichting 'De Zeeuwse Molen'. Geconcludeerd kan worden dat de stichting 'De Zeeuwse Molen' bereid is positief te adviseren indien de 3 bomen die op het perceel aan de Hontestraat 6 staan gekapt zullen worden.

Het kappen van de bomen is reeds uitgevoerd.



Foto: oude situatie waarop de reeds gekapte bomen nog te zien waren, bron: Google Maps

Conclusie:

Het realiseren van de geplande woningen in combinatie met het kappen van de drie grote bomen zal mede gelet op de bestaande invulling van de planlocatie geen extra belemmering opleveren voor de windvang van de molen.

5.3 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 250 meter gesitueerd vanaf de grens van de bebouwde kom ter plaats van de Valckenisseweg;
- * circa 550 meter gesitueerd vanaf de as van de A58.

Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Gelet op de grote afstanden kan gesteld worden dat de geluidszones van de genoemde wegen niet binnen het plangebied vallen, akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Tevens zal de tussenliggende bebouwing een aanmerkelijk geluidwerend effect opleveren.

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

Industrielawaai

Rilland 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 640 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 kortste afstand van de linker erfgrens van de linker nieuwe woonkavel tot

1. nutsvoorziening hoek Valckenisseweg-Hontestraat (bestemmingsgrens Bedrijf) = 80 m.;
2. multifunctioneel gebouw (vml basisschool) en peuterspeelzaal, Hontestraat 1 en 1A = 50 m.;
3. kerkgebouw De Levensbron Valckenisseweg (bestemmingsgrens Maatschappelijk) = 70 m.;
4. brandweerkazerne = 170 m.;
5. tankstation De Poort (bestemmingsgrens Bedrijf) = 231 m.;

Nadere toetsing:

1. voor de nutsvoorziening geldt een richtafstand van 30 meter, hieraan wordt ruim voldaan;
2. voor scholen geldt een richtafstand van 30 meter, voor artsen, klinieken en dagverblijven een afstand van 10 meter, hieraan wordt ruim voldaan;
3. voor kerkgebouwen geldt een richtafstand van 30 meter, hieraan wordt ruim voldaan;
4. voor brandweerkazernes geldt een richtafstand van 50 meter, hieraan wordt ruim voldaan;
5. voor betreffende tankstation met LPG < 1000 m³/jr. geldt een richtafstand van 50 meter, ook hieraan wordt ruim voldaan.

Geurhinder

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

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 (agrarische) bedrijven en/of de volksgezondheid van de bewoners nadelig beïnvloeden.

5.4 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 beoogde planlocatie is een bodemonderzoek uitgevoerd door Moerdijk Bodemsanering BV. De conclusie van het onderzoek is hieronder opgenomen.

In opdracht van Aannemersbedrijf Berting heeft Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Hontestraat 6-6a te Rilland. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een pand.

De locatie heeft een oppervlakte van circa 1.260 m² en is bebouwd met een voormalig kerkgebouw, welke rond 1970 gerealiseerd is. Rondom de bebouwing is de locatie onverhard en braakliggend. De locatie is beschouwd als onverdacht. Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op verzoek van de gemeente Reimerswaal is gezocht naar de aanwezigheid van een ondergrondse olietank (met behulp van een metaaldetector), hierbij is geen ondergrondse tank aangetroffen. Uit de locatie-inspectie zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.
- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.
- Er is visueel op het maaiveld en in de bodem geen asbest waargenomen.
- In de kleiige bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt niet benaderd.
- In de kleiige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan naftaleen aangetroffen. De verhoging is zeer gering en kan als niet significant beschouwd worden.

De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte' locatie dient formeel te worden verworpen, de verhogingen in de grond en het grondwater zijn echter zeer gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het verrichte bodemonderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de nieuwbouw van een pand.

Conclusie

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

5.5. Luchtkwaliteit

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

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

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

De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan vastgesteld worden. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-beteknende-mate bijdraagt (NIBM). Het plan bestaat uit het realiseren van vier nieuwe woonkavels in een dorp op de plaats waar nu nog een kerkgebouw staat. Door uitvoering te geven aan het plan zullen de verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie niet significant wijzigen. Desondanks is er bij de invoer van de NIBM-tool gekozen voor het invoeren van een relatief hoog aantal van 60 voertuigbewegingen per weekdaggemiddelde.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	60
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in beteknende mate; geen nader onderzoek nodig	

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

Conclusie

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

5.6 Verkeer en parkeren

Bestaand:

De Hontestraat en Ouwerdingestraat zijn straten die een achterliggende wijk ontsluiten. Voor de straten binnen de bebouwde kom, waar ook voornoemde straten onderdeel van uitmaken, geldt een maximale snelheid van 30 km/uur.

Nieuwe situatie

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

Parkeren

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

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

Tabel 01, gedeelte tabel uit de Nota parkeernormen Reimerswaal 2016

Voor betreffend plangebied ligt de norm op 2,2 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent voor het onderhavige plan in totaal ($4 \times 2,2 = 8,8$) 9 parkeerplaatsen.

Per woning zijn 2 parkeerplaatsen realiseerbaar op eigen terrein. Hierdoor komt het maximaal realiseerbare aantal nieuwe parkeerplaatsen op eigen grond op 8 stuks. Van de resterende parkeerplaats kan ervan uitgegaan worden dat dit binnen de openbare ruimten kan worden opgevangen.

Conclusie

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

5.7 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.

5.8 Ecologie

Wet natuurbescherming

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

Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet.

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

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

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

Provinciaal beleid

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

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

Stikstofdepositie

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

Beschrijving projectlocatie en toetsing

De beoogde locatie is gelegen in stedelijk gebied. De planlocatie bestaat op dit moment uit een voormalig kerkgebouw met zaalruimte. Naar de toegangen van het gebouw is verharding aanwezig rondom het gebouw was een siertuin gelegen. De tuin is reeds ontdaan van de struiken en bomen. Alleen vlak bij het gebouw en achter het gebouw staan nog enkele struiken. De voor- en zijkant oogt als een bouwterrein.



Foto's inrichting erf/tuin



Broedvogels

In de overgebleven struiken in het plangebied zullen zeker enkele algemene vogels (zoals huismus of merel) tot broeden kunnen 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 9 december 2016 geen strikt beschermde zoogdieren of sporen hiervan aangetroffen. Toch is het mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel (*Erinaceus europaeus*), bunzing (*Mustela putorius*), mol (*Talpa europea*), konijn (*Oryctolagus cuniculus*), veldmuis (*Microtus arvalis*) en spitsmuizen.

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

Foeragerende vleermuizen rondom het plangebied zijn niet 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 gebouwbewonende vleermuissoorten worden door de constructieopbouw van de bestaande oude gebouwen niet verwacht.

Boom-bewonende vleermuizen worden op de locatie niet verwacht door het ontbreken van bomen met de juiste omvang, leeftijd en toestand. De drie grote bomen zijn reeds gekapt. 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 overige bomen te verwijderen. Het plangebied zelf is niet van belang voor de instandhouding van lokale populaties van een beschermde soort, onder andere omdat er geen vaste verblijfslocaties, zoals winterkolonies of kraamkamers, aanwezig zijn op de locatie. Hiervan zijn geen sporen aangetroffen.

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

Het na sloop vrijkomende kavel biedt geen mogelijkheden/gelegenheden tot het voorkomen van bijzondere plant- en diersoorten. Om het bouwplan te kunnen realiseren is er een noodzaak de enkele bestaande struiken en lagere groenaanplant te verwijderen.

Effecten op beschermde plant- en diersoorten

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

Zorgvuldig handelen

Het slopen van de oude panden en het bouwen van de woningen kan worden voorbereid buiten de broedtijd. Als voor die tijd wordt begonnen, kan worden doorgewerkt. Er hoeft geen ontheffing te worden gevraagd van regels van de 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.

5.9 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.

Risicovolle inrichtingen

Op basis van de provinciale risicokaart is er 1 risicovolle inrichting nabij het plangebied aanwezig, te weten het Shell LPG-tankstation aan de Valckenisseweg. Het plangebied ligt buiten de 10-6 contour en het invloedsgebied van het LPG-tankstation waardoor een verantwoording van het GR niet van toepassing is.

Transportroutes voor het vervoer van 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).

Het plangebied is gelegen in de buurt van transportroutes voor gevaarlijke stoffen:

A58

Ten noorden van het plangebied op circa 550 meter afstand is de A58 gelegen. Het betreft het traject A58: afrit 32 (Kruiningen)-Knooppunt Markiezaat (wegvak Ze10). Voor dit tracé geldt een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG reikt tot maximaal 30 meter vanaf de buitenste rijlijn. Dit gebied reikt daarmee niet tot het plangebied. Het plangebied ligt ook buiten de 10-6 contour en het invloedsgebied (355 meter, vervoer van stofcategorie GF3, zie Handleiding Risicoanalyse Transport) van de A58 waardoor een verantwoording van het GR niet van toepassing is.

Spoortraject Sloehaven-Roosendaal West

Ten noorden van het plangebied op circa 640 meter is het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West gelegen. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het traject beschikt echter niet over een PR10-6 contour (0 meter) of een plasbrandaandachtsgebied. De ontwikkeling ligt wel binnen het invloedsgebied (4.000 meter, vervoer van stofcategorie D4, zie Handleiding Risicoanalyse Transport) van het spoor. Volgens het Bevt (zie artikel 7) moet in dat geval wel worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Westerschelde

Het plangebied ligt op circa 2000 meter van de vaargeul van de Westerschelde en valt daarmee binnen het invloedsgebied van de Westerschelde. In de '*Actualisatiestudie 2011 risico's transport gevaarlijke stoffen Westerschelde en prognoses 2015-2030*', uitgevoerd door De Norske Veritas (DNV), is bepaald dat het invloedsgebied van de Westerschelde 2.887 meter is. Volgens het Bevt (zie artikel 7) moet in dat geval worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied op ruim 900 meter afstand is een propyleen-leiding van DOW en een hogedruk-aardgasleiding van de Gasunie aanwezig. Het plangebied ligt (ver) buiten de PR 10-6-contour en het invloedsgebied van beide leidingen waardoor een verantwoording van het GR niet van toepassing is.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Onder bestrijdbaarheid wordt verstaan dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereik- en beschikbaarheid van de bluswatervoorzieningen. De planlocatie is voor de hulpverleningsdiensten goed bereikbaar. In de straat zijn de noodzakelijke brandkranen aanwezig, op voldoende korte afstand van de toekomstige nieuwe woningen.

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

Kabels en leidingen

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

Conclusie

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

5.10 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 kerkgebouw en het realiseren van vier woonkavels op de vrijkomende gronden. Op basis van het bestemmingsplan is woonbebouwing op beoogde locatie niet toegestaan, met uitzondering van bejaardenzorg met bijbehorende bewoning.

De bestaande te slopen gebouwoppervlakte bedraagt ruim 488 m², de te verwijderen verharding bedraagt circa 130 m². Hierdoor komt het totaal aan bestaande te verwijderen verharding op ruim 600 m².

In de nieuwe situatie zal er een nagenoeg gelijk verhard oppervlakte terug komen.

Compensatie waterberging is derhalve hiervoor niet noodzakelijk.

Waterkeringen:

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

Waterschapswegen:

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

Waterbeheer:

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

Waterkansenkaart

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

Oppervlaktewater

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

Riolering

De vuilwaterafvoer van de woningen wordt aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering

Waterkwaliteit

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

Duurzaamheid

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

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

Wateradvies:

Op 20 december 2016 is het voorlopig advies ontvangen van het waterschap Scheldestromen. 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.

THEMA	WATER(BEHEER)DOELSTELLING	UITWERKING
Veiligheid/waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De planlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater	Het plan biedt voldoende ruimte voor het	<i>In de nieuwe situatie komt er geen vermeerdering van het verhard</i>

	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>oppervlak t.o.v. de bestaande situatie en bestaande mogelijkheden. Aanbrengen van extra waterberging is derhalve niet aan de orde.</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater (incl. water op straat/overlast)	Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Schone verharde oppervlakken worden gescheiden afgevoerd tot aan de erfgrens. Vuilwater wordt gescheiden afgevoerd op de daarvoor bestemde riolering in de straat. In de straat ligt een gescheiden rioleringsstelsel.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging	Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig.</i>
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Verdroging is niet aan de orde. Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>De watervoorziening is niet in het geding.</i>
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 dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied grenst niet aan 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 watertoets

6. Juridische vormgeving

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

De regels

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

De verbeelding

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

De opzet van het plan

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

6.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de diverse bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

We onderscheiden gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen.

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

Er zijn bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan waar een hoofdgebouw kan worden gebouwd.

De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot bouw- en goothoogte.

6.3 Regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Opbouw bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'bij recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toetssteen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

- Afwijken van de bouwregels

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

- Specifieke gebruiksregels

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

- Afwijken van de gebruiksregels

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

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

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

- Wijzigingsregels

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

Tuin

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

Wonen

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de planlocatie zijn maximaal 4 woningen toegestaan.

Aan de voornoemde functies zijn bouwregels verbonden. Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende het toegestane type woningen (aangeduid met [tae] = twee-aaneen) goot- en bouwhoogte.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Daarnaast zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen om aan-huis-gebonden beroepen onder voorwaarden mogelijk te maken. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bijzondere woonvorm mogelijk te maken en/of te beëindigen.

Waarde – Archeologie 1 tot en met Waarde - Archeologie 4

De gronden in het bestemmingsplan zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie 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 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 'Hontestraat-Ouwerdingestraat, Rilland'.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling op de hoeklocatie Hontestraat-Ouwerdingestraat is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten. Daarmee is het risico op schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor de gemeente afgedekt.

7.2 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Reimerswaal dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in dit verband vanaf donderdag 20 april tot en met woensdag 17 mei 2017 in het gemeentehuis ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar was en is.

Tijdens de inspraakperiode zijn twee reacties ingediend. Eén van de provincie (zie ook par. 7.3) en één van de Veiligheidsregio Zeeland.

Provincie:

De reactie van de provincie luidt als volgt:

De vier beoogde woningen vinden wij op zich een prima ontwikkeling. Uw conclusie dat beoogd initiatief in lijn is met het regionale beleid is echter niet geheel juist, immers, in uw plan is geen sprake van ingrepen in - de bestaande woningmarkt. Wij verzoeken u derhalve om deze woningen op te nemen in de regionale woningmarktafspraken. Op dit moment zijn deze woningen hier niet in opgenomen en ze gaan wel degelijk af van de ruimte op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Voornoemde opmerking is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Zeeland

Door de Veiligheidsregio Zeeland zijn enkele opmerkingen gemaakt over de invloedsgebieden van de Westerschelde en de A58. Aan de hand van die opmerkingen en nader overleg zijn de noodzakelijke aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen over het ontwerp kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad.

7.3 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 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.

Het waterschap heeft een positieve reactie hierop gegeven.

Voor de opmerking die van de provincie is ontvangen wordt verwezen naar de voorgaande paragraaf. In het ontwerp bestemmingsplan zijn de opmerkingen verwerkt.

7.4 Vaststelling

Op 26 september 2016 heeft de gemeenteraad het onderhavige bestemmingsplan 'Hontestraat-Ouwerdingestraat, Rilland', ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Archeologisch onderzoek
Bijlage 2	Bodemonderzoeksrapport
Bijlage 3	Wateradvies