



GEMEENTE REIMERSWAAL

Bestemmingsplan 'Klooster van Rilland'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Reimerswaal
bij besluit van

, voorzitter

, griffier

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

tel: +31 6 11782614
e-mail: info@planomgeving.nl
URL: www.planomgeving.nl

gemeente	Reimerswaal
titel	Bestemmingsplan 'Klooster van Rilland'
IMRO-nummer	NL.IMRO.0703.05RiBPHoofdweg60-va01
projectnummer	RW4022
status	Definitief
Voorontwerp	19 december 2018
Ontwerp	11 juni 2019
Vastgesteld	23 juni 2020



TOELICHTING

TOELICHTING

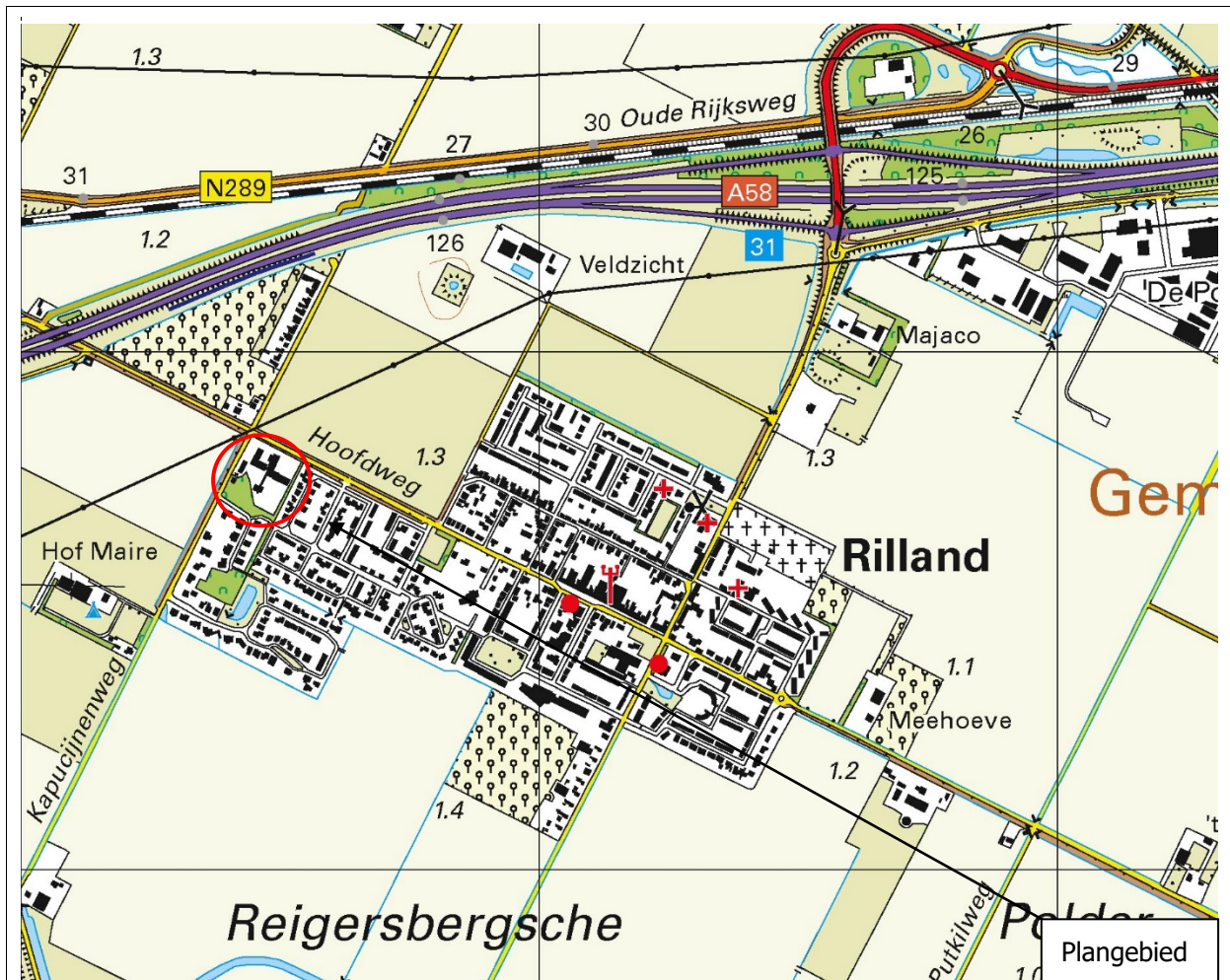
behorende bij het bestemmingsplan 'Klooster van Rilland' in de gemeente Reimerswaal.

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Leeswijzer	6
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	9
3	BELEIDSKADERS	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.4	Toetsing beleidskaders	20
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	23
4.1	Bodem	23
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	23
4.3	Water	25
4.4	Ecologie / flora en fauna	28
4.5	Milieuhinder	32
4.6	Geluidhinder	33
4.7	Luchtkwaliteit	34
4.8	Externe veiligheid	35
4.9	Milieueffectrapportage	39
4.10	Overige belemmeringen	40
5	JURIDISCHE ASPECTEN	42
5.1	Algemene opzet	42
5.2	Verbeelding	42
5.3	Regels	43
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	43
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	43
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	45
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	46
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke toetsing	48
6.2.1	Procedure	48
6.2.2	Vooroverleg	65

BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Bodemonderzoek;
- Bijlage 2: Flora en fauna onderzoek;
- Bijlage 3: Landschappelijke inpassing;
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek;
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Memo verkeersbewegingen;
- Bijlage 7: Groeiprognose De Jager Detachering;
- Bijlage 8: Wateradvies;
- Bijlage 9: Stikstofdepositieberekeningen.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto

1. INLEIDING

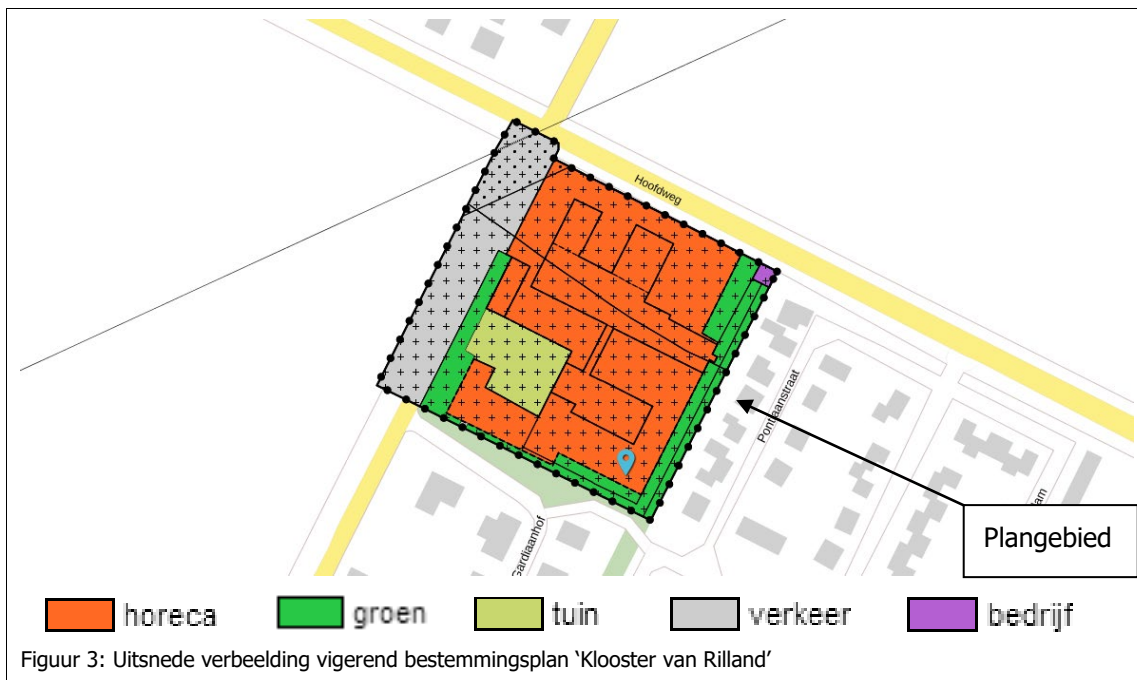
1.1 Aanleiding

Het bedrijf 'De Jager Detachering' betreft een uitzend- en detacheringsbureau dat onder meer gebruik maakt van Europese arbeidskrachten. Indien gewenst, wordt voor deze arbeidskrachten ook de huisvesting verzorgd. Ter plaatse van het 'Klooster van Rilland', gelegen aan de Hoofdweg 60 te Rilland, is op dit moment een verblijfsaccommodatie met een omvang van 200 plaatsen beschikbaar voor deze arbeidskrachten. Wegens de toename van de werkgelegenheid met name in de agri- en aquabussinness en het lage werkloosheidscijfer in de regio is er behoefte aan meer arbeidsmigranten en daardoor ook een grote behoefte aan verblijfsaccommodatie. De initiatiefnemer is voornemens om de huisvesting van arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland uit te breiden van 200 naar 300 plaatsen. De gemeente staat in beginsel positief tegenover deze ontwikkeling.

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

1.2 Vigerend bestemmingplan

Het plangebied is gelegen in de vigerende bestemmingsplannen 'Klooster van Rilland' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 juli 2015) en 'Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 juni 2017) van de gemeente Reimerswaal.



De betreffende gronden kennen de bestemmingen 'Tuin' en 'Horeca' met de functieaanduidingen 'kantoor' en 'specifieke vorm van horeca - logies-3'. Daar waar de uitbreiding beoogd is, is ook voor een gedeelte de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' van toepassing. Daarnaast is de locatie gelegen in een gebied aangeduid met de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde – Landschap'. De uitbreiding van het gebouw is zowel functioneel als bouwtechnisch niet

passend binnen de voornoemde bestemmingen. In het vigerende bestemmingsplan 'Klooster van Rilland' is ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een dergelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk maakt. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

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 'Klooster van Rilland' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Klooster van Rilland' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De kwaliteit van de leefomgeving wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing en overleg worden tot slot in hoofdstuk 6 behandeld.

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Ligging plangebied

Het complex voor de huisvesting van arbeidsmigranten van De Jager Detachering is gevestigd aan de westelijke entree van Rilland aan de Hoofdweg 60. Het gebied grenst aan de zuidzijde aan de woningen van de Gardiaanhof en aan de oostzijde aan woningen van de Pontiaanstraat. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de agrarische gronden langs de Kapucijnenweg. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Hoofdweg.

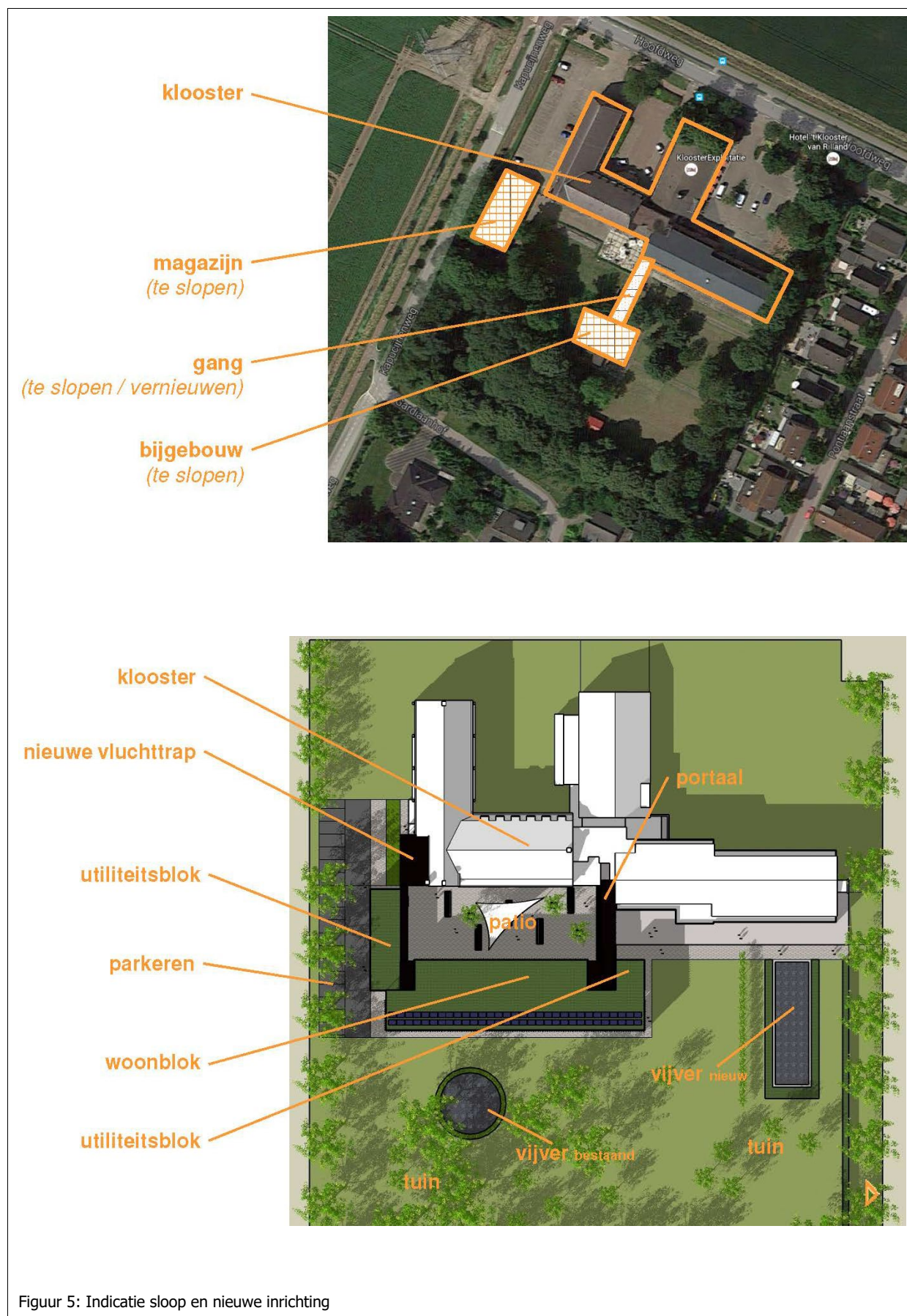
Het plangebied kadastraal bekend gemeente Rilland, sectie R, perceelnummer 1284. De omvang van het kadastrale perceel bedraagt 13.926 m².



Figuur 4: luchtfoto bestaande situatie

Bestaande inrichting plangebied

De bebouwing in het plangebied bestaat uit een voormalig kapucijnenklooster met kerkgebouw daterend uit begin 1900 dat in de zestiger jaren van de 20^{ste} eeuw is omgebouwd tot verpleeghuis. De linker voorvleugel en linker zijvleugel dateren uit 1966, het aan de achterzijde gelegen, middels een gang verbonden, bijgebouw dateert uit 1975. Het gebouwtje dat zich rechts van het kloosterpand bevindt, dateert uit circa 1966. Dit voormalige klooster/verpleeghuis is vervolgens in de jaren 1998-1999 omgebouwd tot conferentieoord/hotel met ruimte voor culturele voorzieningen. De Jager Detachering heeft het betreffende complex in 2011 aangekocht. Na het voeren van een planologische procedure en het uitvoeren van diverse aanpassingen is het pand in gebruik genomen voor kantoor en het huisvesten van maximaal 200 arbeidsmigranten.



Figuur 5: Indicatie sloop en nieuwe inrichting

Parkeren vindt plaats aan de voorzijde van het gebouw. Het parkeerterrein wordt op de Hoofdweg ontsloten.

2.2 Beoogde situatie

Initiatief

De initiatiefnemer is voornemens de huisvesting van arbeidsmigranten ter plaatse van de Hoofdweg 60 te Rilland uit te breiden van 200 naar 300 plaatsen. Hierbij zal een deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt en nieuwe bebouwing worden opgericht (zie figuur 5).

Noodzakelijkheid uitbreiding

De laatste jaren is een enorme groei te zien in de behoefte aan arbeidsmigranten en (een groot deel van) de uitbreiding is dan ook nodig om de groeiende vraag naar arbeidsmigranten (en dus naar huisvesting) op te vangen. Het betreft met name arbeid in de volgende sectoren: de schaal- en schelpdierensector, uienindustrie, land- en tuinbouw, metaal, voedingsmiddelen, fruitteelt, boomkwekerijen, conservenindustrie. De groei van het aantal arbeidsmigranten komt door de steeds toenemende vraag naar arbeidskrachten en het feit dat nergens in Nederland de werkloosheid zo snel is gedaald als in Zeeland. Dit blijkt uit cijfers van het CBS. Zeeland heeft ook van alle provincies naar verhouding de minste werklozen, 3,6 procent van de beroepsbevolking (cijfers CBS, februari 2018). Door de toename van de verwerking van onder meer agrarische producten, biologische landbouw et cetera, neemt de vraag naar ongeschoolde krachten de laatste jaren sterk toe. Tegelijkertijd neemt het aanbod van Zeeuwse arbeidskrachten af. In bijlage 7 wordt meer inzicht gegeven in de bedrijfsontwikkeling van De Jager Detachering ten aanzien van vraag en aanbod en toekomstverwachtingen omtrent huisvesting en tewerkstelling van arbeidsmigranten

De huisvesting van arbeidsmigranten is volledig op basis van vrijwilligheid en in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de ondernemer. De Jager Detachering neemt die verantwoordelijkheid door in woonruimte te voorzien aan de Hoofdweg in Rilland. De toenemende vraag naar arbeidsmigranten, met name in de fruitteelt en de uienindustrie leidt direct en ook in de komende jaren tot een toenemende vraag naar huisvesting. De maximale capaciteit van het klooster gelegen aan de Hoofdweg 60 is reeds benut. Een uitbreiding op deze locatie is derhalve noodzakelijk. Met het realiseren van nieuwe bebouwing is het mogelijk goede huisvesting met bijbehorende faciliteiten aan te bieden. Gezien het feit dat er meer arbeidsmigranten gecentraliseerd worden gehuisvest, neemt de behoefte aan extra versnipperde huisvesting in de kernen af.

Doelgroep arbeidsmigranten

Het gaat hier met name om arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland verblijven om werkzaamheden te verrichten. Er zal voornamelijk opvang plaatsvinden voor kortere perioden. Waar het voorheen met name de huisvesting van Portugezen betrof, is dat heden ten dage en in de toekomst het huisvesten van voornamelijk Roemenen geworden. De werknemers komen voor het overgrote deel met het vliegtuig naar Nederland en/of met (taxi)busjes en zullen ingezet worden bij bedrijven in de gemeente Reimerswaal. Met bedrijfswagens van de initiatiefnemer zullen zij van het klooster naar de bedrijfslocaties worden vervoerd en vervolgens aan het einde van de werkdag weer terug.

Invloed op leefbaarheid Rilland

In de huidige situatie blijkt dat de populatie van 200 arbeidsmigranten nauwelijks van invloed is op de leefbaarheid in Rilland. De praktijk leert dat de medewerkers niet of nauwelijks te zien zijn in het dorp om de volgende reden: Arbeidsmigranten komen naar Nederland om geld te verdienen om de levensstandaard in hun thuisland te verhogen, niet om het verdiende geld hier in Nederland op te maken. Om die reden streeft de initiatiefnemer samen met de arbeidsmigranten ernaar om een volle week te werken. De praktijk leert dan ook dat de arbeidsmigranten een volle werkweek, van maandag tot en met vrijdag en vaak ook op zaterdag werken. Voor wat betreft de vrijetijdsbesteding blijkt uit de praktijk dat veel arbeidsmigranten het weekend in de huisvestingslocatie doorbrengen. Hierin wordt door de initiatiefnemer gefaciliteerd door in het weekend activiteiten toe te laten die aangestuurd worden door verschillende kerkgenootschappen uit Rilland. Ook ziet men vaak dat mensen in het weekend een dagje uitgaan naar bezienswaardigheden in Nederland, zoals de Keukenhof, Amsterdam, pretparken als de Efteling o.i.d. De enige invloed die verwacht wordt in het dorp Rilland is een toename van het gebruik van de lokale voorzieningen, zoals de supermarkt, bar, kapper, enz.

Ook ziet men in de praktijk dat enkele van de arbeidsmigranten lid zijn geworden van een voetbalvereniging. Verwacht wordt dat wanneer er actief geworven wordt, diverse arbeidsmigranten lid zullen worden van de voetbalvereniging (of andere sportverenigingen) in Rilland. Omwille van bovenstaande kan gesteld worden dat de komst van arbeidsmigranten eerder een positieve dan een negatieve invloed heeft op een kern als Rilland.

Ontwerp

Het nu voorliggende schetsontwerp, inclusief de situering van het gebouw, de vorm, de hoogtes, de tuin/parkinrichting en het parkeren is ontstaan en gevormd in nauw overleg met de buurtbewoners. Zo is onder andere met de positionering en uitvoering van de gebouwen rekening gehouden met de privacy van de aangrenzende woonpercelen.

De huidige bebouwing heeft een bebouwd oppervlakte van circa 2.425 m². Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken zullen een aantal bestaande gebouwen worden gesloopt. Het betreft onder meer een magazijn, een gang en een bijgebouw, zie figuur 5. De te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van circa 530 m². Het bestaande klooster zal niet veranderen. Beoogd wordt aan de zuidzijde van het perceel één nieuwe vleugel toe te voegen aan het klooster. Deze nieuwe vleugel zal ongeveer 100 personen huisvesten in ongeveer 60 wooneenheden. De nieuwe vleugel zal bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. De nieuwe vleugel wordt aan twee zijden verbonden met de bestaande bebouwing. Aan de westzijde wordt beoogd deze verbinding te vullen met een utiliteitsblok en aan de oostzijde met een portaal en een gang. Door het realiseren van deze twee verbindingen ontstaat er tussen de nieuwe vleugel en de bestaande bebouwing een buitenruimte in de vorm van een patio. De omsloten buitenruimte heeft als voordeel, dat ontspanning buiten geen overlast veroorzaakt voor de buurtbewoners. De nieuwe bebouwing heeft een bebouwd oppervlakte van circa 1.760 m². Hierdoor ontstaat er in de nieuwe situatie een totale bebouwing met een bebouwd oppervlakte van circa 3.655 m².



Gevel Noord-west

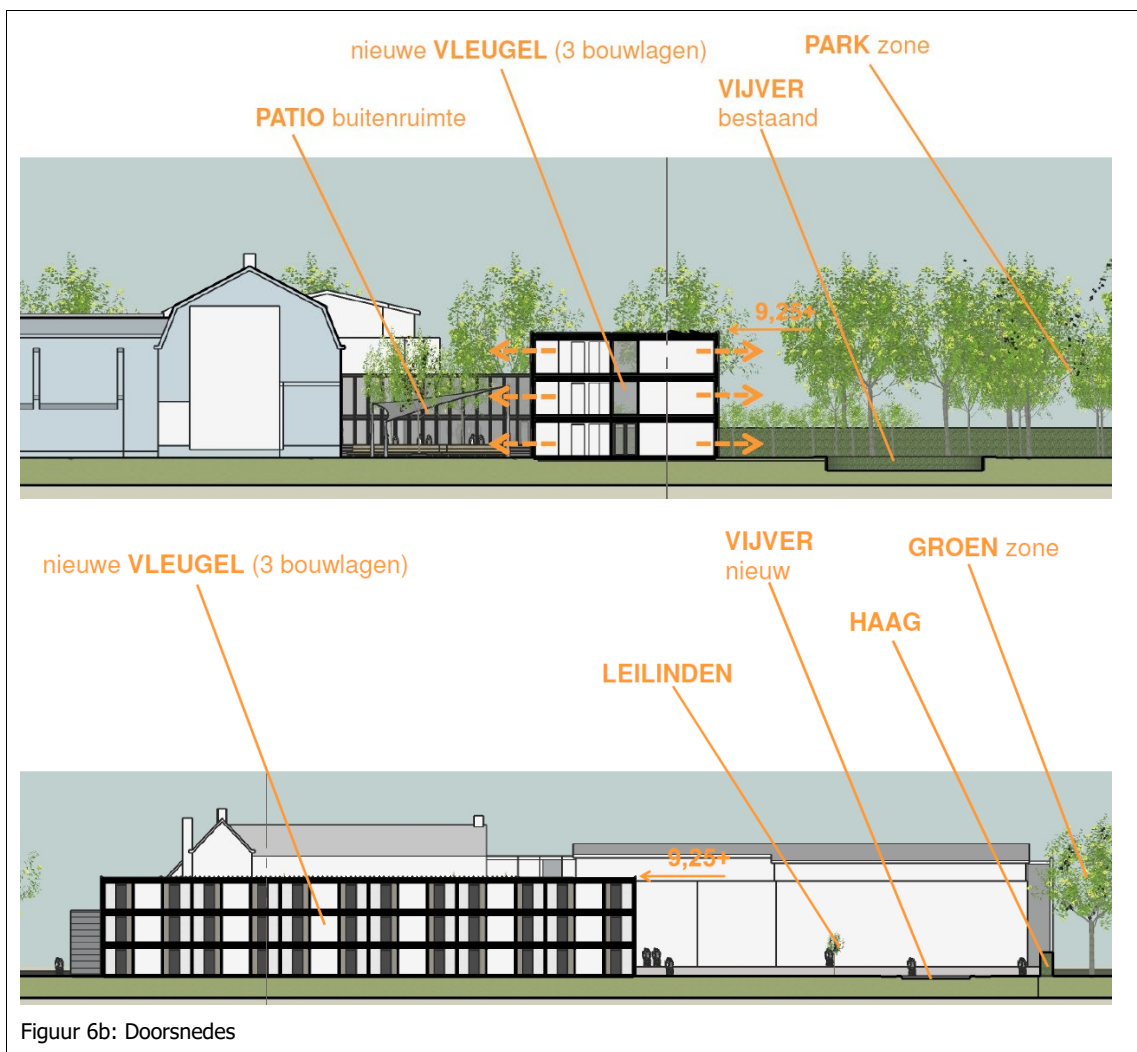


Gevel Zuid-west



Gevel Zuid-oost

Figuur 6a: Aanzichten beoogde situatie



Figuur 6b: Doorsnedes

Buitenruimte/landschappelijke inpassing

De buitenruimte bestaat aan de voorzijde en rechter zijkant van het pand uit verharding en enkele groenperken. De tuin aan de linker zijkant van het pand is met name begroeid met struiken en bomen. Het achtergebied waar de uitbreiding is voorzien bestaat uit een tuin met diverse grote oude bomen, een vijver, grasveld en struiken. Een gedeelte van deze tuin heeft van oudsher een hoge landschappelijke waarde. Met de nieuwe inrichting van het terrein wordt beoogd de parkachtige tuin in stand te houden en een kwaliteitsimpuls te geven. Er wordt naar gestreefd om zoveel mogelijk bestaande beplanting te handhaven, aangevuld met passende randbeplanting en hagen. Vanwege een optimale afscheiding tussen het Klooster en de achtertuinen is op deze locatie gekozen voor een investering in extra beplanting. Ook wordt er een geluidsabsorberende wand, voorzien van klimplanten, geplaatst om eventuele geluidsoverlast richting omwonenden te beperken. Daarnaast zal de bestaande waterpartij worden geoptimaliseerd en er is rekening gehouden met een nieuwe vijver die naast de bestaande vijver dienst zal doen als waterberging. Vergelijk figuur 7.



Figuur 7: Landschappelijke inpassing

Verkeer

De ontsluiting van het parkeerterrein bij het Klooster van Rilland vindt primair plaats op de Hoofdweg. Deze verbindt de kern van Rilland met de Stationsbuurt (station Rilland-Bath) en de provinciale weg N289. Vanuit de kern van Rilland vindt in noordoostelijke richting verdere ontsluiting plaats naar de A58. Er zijn twee parkeerterreintjes aanwezig. Tussen deze parkeerterreintjes is een gedeelte van de kloosterbebouwing gelegen. Derhalve zijn er ook twee uitritten op de Hoofdweg voorzien. Het koppelen van de twee parkeerterreintjes tot één parkeerterrein is niet mogelijk en derhalve zullen er ook twee uitritten aanwezig blijven.

De ontwikkeling heeft een toename van verkeer op het omliggend wegennet tot gevolg. Voor de berekening van de verkeersgeneratie van arbeidsmigranten zijn geen kencijfers beschikbaar. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeerkencijfers voor kamerverhuur. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is hierbij aangesloten. Voor kamerverhuur geldt, op basis van de ligging van de ontwikkeling in een niet stedelijke omgeving binnen het restgebied van de bebouwde kom, een verkeersgeneratie van 2,4 mvt/weekdagetmaal per kamer (CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Ten behoeve van de uitbreiding van de huisvesting met 100 arbeidsmigranten worden circa 60 extra kamers in het bestaande gebouw gerealiseerd. Zodoende bedraagt de verkeersgeneratie 144 mvt/weekdagetmaal. Voor de omrekening naar een werkdag geldt een omrekenfactor van 1,11. Op een werkdag bedraagt de verkeersgeneratie dan circa 160 mvt/etmaal. De voorgaande berekeningen zijn gebaseerd op basis van een kencijfer voor kamerverhuur. In werkelijkheid zal de verkeersgeneratie lager zijn gezien het beperkte autobezit van de arbeidsmigranten en het vervoer door middel van busjes.

De huidige verkeersintensiteit op de Hoofdweg bedraagt circa 1.220 mvt/werkdagetmaal. De toekomstige verkeersintensiteit na realisatie van de uitbreiding wordt, gelet op het voormelde, ingeschat op circa 1.350 mvt/werkdagetmaal. Voor het type weg zoals de Hoofdweg, een erftoegansweg, geldt een capaciteit van 5.000 / 6.000 mvt/etmaal. Geconcludeerd kan worden dat deze capaciteit na de uitbreiding van de huisvesting voor arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland niet overschreden wordt.

Concreet betekent dit voor een representatieve werkweek:

- de maatgevende uren (piekbelastingen) zijn gelegen in de ochtend van 04:30 uur tot 08:00 uur en in de middag tussen 17:00 uur en 18:00 uur. Binnen deze maatgevende uren zullen de hierna opgenomen verkeersbewegingen plaatsvinden.

Uit een analyse door het bedrijf De Jager Detachering naar de verkeersbewegingen, blijkt het volgende:

- Op werkdagen 150 verkeersbewegingen per dag 150
(per jaar $150 \times 5 \text{ dagen} \times 52 \text{ weken} = 39.000$ bewegingen);
- Op zaterdagen 100 verkeersbewegingen per dag 100
(per jaar $100 \times 52 \text{ zaterdagen} = 5.200$ bewegingen);
- Op zondagen 50 verkeersbewegingen per dag 50
(per jaar $50 \times 52 \text{ zondagen} = 2.600$ bewegingen).

Afhankelijk van de behoefte van de klanten van De Jager Detachering zullen de verkeersbewegingen zich verdelen over de routes:

1. Hoofdweg, Oude Rijksweg → klanten;

2. Hoofdweg, Valckenisseweg, Rijksweg A58 → klanten

De verdeling van de verkeersbewegingen over deze routes verschilt van week tot week, maar zal op jaarbasis 50%-50% zijn. Opgemerkt zij dat mocht deze verdeling anders zijn, bijvoorbeeld dat het meest extreme geval 100% van de verkeersbewegingen via route 1 dan wel route 2 gaat, dan zal de capaciteit van het onderliggende wegennet dit aankunnen. Overigens zij hierbij direct aangegeven dat het illusoir is om te veronderstellen dat 100% van de verkeersbewegingen op slechts 1 van de voorgestelde routes zal plaatsvinden.

Volledigheidshalve zij verwezen naar de integrale analyse die De Jager Detachering heeft opgesteld. Hieruit blijkt voorts het navolgende gemiddelde.

Alle verkeersbewegingen opgeteld zijn dit 46.800 bewegingen per jaar gedeeld door 365 dagen = 128,21 bewegingen per dag op basis van een vergunning van 200 personen. 128 bewegingen op 200 personen = 0.64 beweging p.p., 0.64×300 personen = 192 bewegingen per dag op basis van een vergunning voor 300 personen. De integrale analyse is opgenomen in de bijlagen.

Parkeren

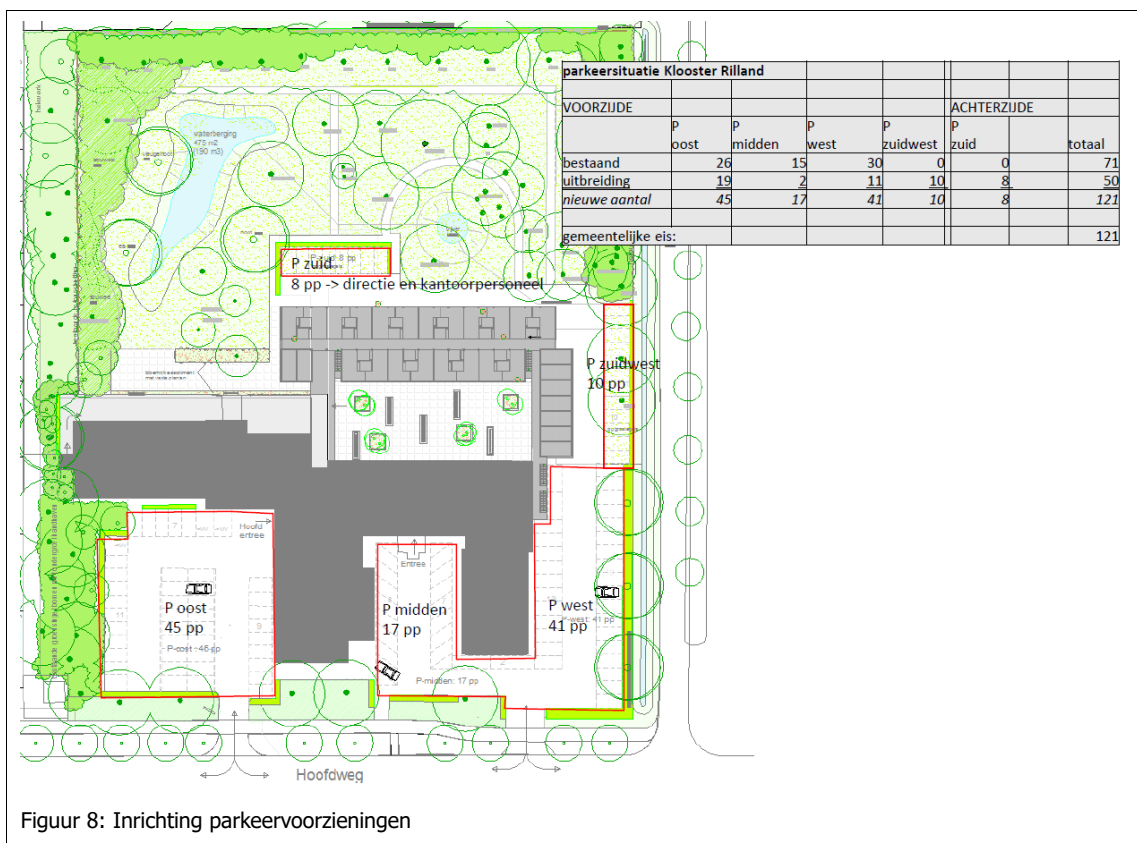
In de 'Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal 2016' worden de landelijke richtlijnen vertaald naar de situatie in Reimerswaal. Het uitgangspunt hierbij is dat voor een nieuwe ontwikkeling het aantal autoparkeerplaatsen wordt vastgesteld dat:

- op eigen terrein moet worden gerealiseerd en/of;
- kan worden toegerekend aan het openbaar gebied grenzend aan het initiatief

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt een parkeernorm van 0,8 p.p. per kamer. Ten behoeve van de huisvesting van de huidige 200 arbeidsmigranten zijn op dit moment 71 parkeerplaatsen vereist en aanwezig.

Op grond van de vastgestelde 'Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal 2016' geldt dat per arbeidsmigrant 0,5 parkeerplaats aanwezig moet zijn. Voor de toekomstige uitbreiding van 100 extra arbeidsmigranten betekent dit een extra parkeerbehoefte van $(100 \text{ migranten} \times 0,5 =) 50$ parkeerplaatsen. De totale parkeercapaciteit van het Klooster na uitbreiding dient derhalve $(71 + 50 =) 121$ parkeerplaatsen te bedragen. De benodigde parkeercapaciteit van 121 parkeerplaatsen is geborgd in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

De inrichtingsschets (figuur 8) toont aan dat realisatie van 121 parkeerplaatsen mogelijk is.



Figuur 8: Inrichting parkeervoorzieningen

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Punt 1, het vergroten van de concurrentie positie, ziet met name op het belang dat internationaal opererende bedrijven niet alleen in Nederland blijven, maar dat er zich ook meer bedrijven, ondernemers en internationale kenniswerkers blijvend vestigen. Het bieden van een bijhorend vestigingsklimaat is hiervoor noodzakelijk. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd.

De onderhavige ontwikkeling is in het voormelde kader, zulks vanwege de kleine omvang (schaal) in dezen niet van belang.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover hier van belang:

(...)

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een

motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Lid 3

Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4

Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Kort gezegd is het de bedoeling dat bij het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en, als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 geeft de provinciale visie op Zeeland waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijke gebied. Het Omgevingsplan is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur en heeft een wettelijk basis in de Wet ruimtelijke ordening (art. 2.2), Wet Milieubeheer (art. 4.9) en Waterwet (art. 4.4.). Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen, maar het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen en agenda's.

Huisvesting arbeidsmigranten

Onze economie heeft door een dalende beroepsbevolking een groeiende behoefte aan arbeidskrachten. De huisvesting van deze arbeidskrachten vergt de aandacht van werkgevers, gemeenten, woningcorporaties en arbeidsbemiddelingsbureaus. Het voorkomen van sociale problemen vormt bovendien een gezamenlijke opgave van genoemde partijen.

Huisvesting van arbeidsmigranten die voor een langere periode in Zeeland werkzaam zijn, valt binnen de reguliere woningbehoefte. In de provinciale bevolkingsprognose wordt hiermee voor zover mogelijk rekening gehouden. Gemeenten stellen vast wanneer sprake is van een dusdanig lange periode, dat huisvesting in een reguliere woning wenselijk is.

Voor de groeiende groep arbeidsmigranten die voor een kortere periode in Zeeland verblijven is aanvullend gemeentelijk beleid noodzakelijk. Daarnaast is sprake van een groeiende groep arbeidskrachten die behoefte hebben aan luxere tijdelijke onderkomens. Deze nieuwe (tijdelijke) inwoners vormen een kans voor de versterking van de leefbaarheid en het draagvlak van binnenstedelijke voorzieningen. Huisvesting voor deze groepen dient dan ook gezocht te worden in de steden en dorpen (bijv. hotels, pensions en kleinschalige huisvesting in woonhuizen). Aanvullend worden mogelijkheden geboden in het landelijk gebied binnen de voorwaarden voor Nieuwe economische dragers en kleinschalig kamperen.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld. Hierin zijn onder meer regels over uitbreiding van bedrijventerreinen, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

Op de beoogde ontwikkeling zijn geen specifieke regels uit de Omgevingsverordening Zeeland 2018 van toepassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen

De structuurvisie kernen en bedrijventerreinen biedt kaders voor bestaande en nieuwe initiatieven. De gemeente acht het van belang dat er een integraal toetsingskader is waarmee initiatieven kunnen worden getoetst. In de visie zijn afwegingskaders opgenomen voor initiatieven op het gebied van wonen, werken en welzijn.

Arbeidsmigranten

Het Reimerswaalse bedrijfsleven heeft een sterke behoefte aan arbeidsmigranten. Vooral in de landbouw, fruitteelt, schelpdierverwerking en de bouwsector zijn arbeidsmigranten werkzaam. De huisvesting van arbeidsmigranten vormt een aandachtspunt. Door de omvang van het aantal arbeidsmigranten en de vorm en locaties waar opvang dient plaats te vinden is huisvesting van arbeidsmigranten een politiek en maatschappelijk gevoelig onderwerp geworden. Er zijn twee groepen arbeidsmigranten die vragen om een eigen integratieniveau en huisvesting:

- a. tijdelijke arbeidsmigranten (seizoensarbeiders)
- b. 'nieuwe Zeeuwen' (arbeidsmigranten die het grootste deel van het jaar in Zeeland wonen en op vakantie gaan naar het land van herkomst).

Doelstelling is de huisvesting van arbeidsmigranten uit te laten voeren door de markt en het bestaande richtinggevend beleid voort te zetten (onder andere op basis van de bestaande 'Handreiking huisvesting arbeidsmigranten'):

- 'Nieuwe Zeeuwen' worden gehuisvest in de normale woningvoorraad in de kernen;
- Grootschalige huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten is maatwerk.

Beleid ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten

Een 'humane' huisvesting van de arbeidsmigranten is een primaire doelstelling in de gemeente Reimerswaal. Dit is een primaire taak van de werkgevers. Echter de gemeente moet ook haar verantwoordelijkheid nemen om een 'humane' huisvesting te faciliteren binnen diverse beleidsvelden.

Om goede en veilige huisvesting van arbeidsmigranten te stimuleren en overlast te voorkomen, is binnen de gemeente Reimerswaal een beleidsregel (17 november 2016) opgesteld. In de beleidsregel wordt onderscheid gemaakt in tijdelijke en structurele huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast wordt er een onderscheid gemaakt tussen het beleidskader voor de kernen, het buitengebied en overige gebieden zoals recreatieterreinen en bedrijventerreinen. Ook wordt vermeld waaraan de huisvesting moet voldoen om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

Over de grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten in de kernen wordt in de voormelde beleidsregel geen concrete uitspraak gedaan.

3.4 Toetsing beleidskaders

Gelet op het voormelde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid kan het navolgende worden geconcludeerd. Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient bij het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Gelet op de aard en de omvang van de beoogde ontwikkeling betreft het in dit geval een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro voordoet, waarbij de behoefte moet worden beschreven en moet worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

Er is een kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de gemeente Reimerswaal om in de regio te voorzien in adequate huisvesting voor arbeidsmigranten. Uit paragraaf 2.2 blijkt dat er een actuele behoefte is aan meer huisvesting voor arbeidsmigranten in Reimerswaal. Een uitbreiding van het bestaande gebouw vormt een kwalitatief goede oplossing voor een reële behoefte aan arbeidskrachten vanuit met name de lokale markt. De beoogde ontwikkeling is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Er wordt derhalve voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het bieden van huisvesting aan arbeidsmigranten (die voor een korte periode in Zeeland verblijven) in het Klooster van Rilland past binnen het provinciale beleid om voor deze doelgroep te zoeken naar huisvestingsmogelijkheden in het bestaande stedelijk gebied. Daarbij past het grootschaliger opvangen van arbeidsmigranten op deze locatie binnen het gemeentelijk beleid. Gelet op de grote aantallen arbeidsmigranten binnen de gemeente Reimerswaal biedt de opvang in gewone huizen te weinig mogelijkheden. Een grootschalige oplossing is reeds gevonden in het Klooster van Rilland. Door het uitbreiden van deze bestaande grootschalige opvanglocatie neemt de behoefte aan extra versnipperde huisvesting in de kernen af. Het Klooster van Rilland voldoet zowel in de huidige als in de nieuwe situatie aan acceptabele maatwerk criteria. De locatie is prima bereikbaar, is gelegen aan de rand van het dorp, ligt gunstig in het werkgebied van De Jager Detachering en heeft ruimte voor parkeren op eigen terrein.

Conclusie

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

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Op grond van artikel 8, lid 2 sub c van de Woningwet in samenhang met de Bouwverordening van de gemeente Reimerswaal mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Door ABO-Milieuconsult BV is medio mei 2018 een vooronderzoek en een verkennend bodem onderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in het totaal 13 boringen uitgevoerd. Uit de analysesresultaten is een licht verhoogd gehalte aan zink, cadmium, kwik, lood en PAK in de ondergrond en een licht verhoogd gehalte aan PAK in de in de ondergrond aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie molybdeen aangetroffen. De licht verhoogde gehalten zijn dermate gering, dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Volledigheidshalve is het volledige bodemonderzoek opgenomen in de bijlagen.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

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

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

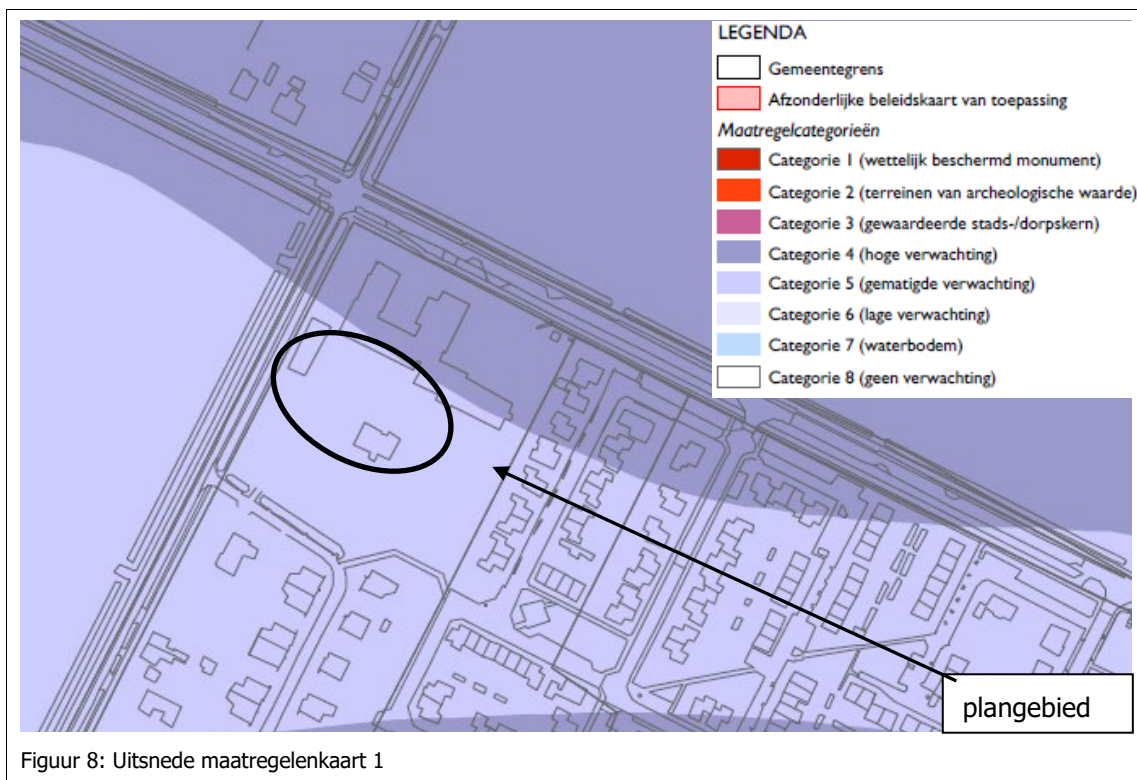
De gemeente Reimerswaal heeft op 22 november 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit archeologiebeleid wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie, maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Als basisonderdeel van het archeologisch beleid is een archeologische Maatregelenkaart-in-lagen ontwikkeld. In het kader van dit beleid worden op de Maatregelenkaart-in-lagen voor het gemeentelijke grondgebied acht maatregelcategorieën onderscheiden, onderverdeeld in archeologische waarden (categorie 1 tot en met categorie 3), archeologische verwachtingen (categorie 4 tot en met categorie 7) en geen archeologische verwachting (categorie 8)¹.

In een bestemmingsplan dient (met uitzondering van de maatregelcategorie 1, 7 en 8) een dubbelbestemming te worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Benoemde (bouw)werken en/of werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd dan

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

nadat een archeologisch (voor)onderzoek is verricht en/of een omgevingsvergunning tot afwijking is verleend. Getoetst wordt of er sprake is van een aanvaardbare en/of onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.



Figuur 8: Uitsnede maatregelenkaart 1

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 8) is het plangebied deels aangemerkt met een hoge verwachting, categorie 4. Het overige gedeelte van het plangebied, het gebied waar gebouwd wordt, heeft een gematigde verwachting, categorie 5. Bij categorie 5 geldt dat als het plangebied groter is dan 500 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 40 centimeter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

De oppervlakte van de nieuwe bebouwing is groter dan 500 m². Een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Door Artefact! Advies en onderzoek in Erfgoed is medio april 2018 een archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd. Uit het voormelde onderzoek blijkt dat op basis van de archeologische verwachting en de te verwachten diepteligging van de eventuele aanwezige archeologische vindplaats wordt aanbevolen om in het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied een dubbelbestemming voor archeologie op te nemen, waarbij de vrijstellingsgrenzen uit het geldende gemeentelijke beleid bijgesteld worden naar een diepte van 5,2 m -mv. Dit betekent verder dat archeologisch vervolgonderzoek binnen het plangebied noodzakelijk is, indien de voorgenomen werkzaamheden dieper reiken dan 5,2 m -mv of 3,59 -NAP. Het volledige archeologische rapport is opgenomen in de bijlagen. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat de diepte van de geplande bergingsvijver en de bodemverstoringen als gevolg van sloop van bestaande bebouwing ruim boven de vrijstellingsgrens van 5,2 m -mv blijven en dus is er geen sprake van de aantasting van archeologische waarden in de bodem.

Daar waar geen archeologisch onderzoek uitgevoerd is, zal de huidige archeologisch dubbelbestemming op de verbeelding en in de regels gehandhaafd blijven. Op deze wijze zijn de archeologische waarden voor de toekomst gewaarborgd.

Cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Middels dit overgangsrecht is het derhalve nog steeds wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De locatie is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol object (MIP-object). Voor het object is omschreven dat de kapel in 1905 is gebouwd in een Neo Romaanse en Rationalistische bouwstijl en opgetrokken is uit roodbruine machinale vormbaksteen in kruisverband, de zijgevels met steunberen. De kapel is gedekt met een zadeldak met afgeschuinde leien. De achterbouw is voorzien van een mansarde zadeldak eveneens met leidekking (maasdekking). De geveltop van de kapel is voorzien van uurwerkplaat en toppinakel met ijzeren kruis. De kapel is voorzien van stalen rondboogkozijnen met daarin glas-in-lood en spitsboogvormen. In de achterbouw zijn houten kozijnen waarin stolpramen met kalf en bovenlichten zitten.

Conclusie

Het bestaande historisch waardevolle gebouw wordt niet veranderd. Met het ontwerp van de nieuwbouw is rekening gehouden met de historisch waarde van het bestaande gebouw. Daarnaast is er middels een landschapsplan vastgelegd hoe landschappelijke waarde van de tuin behouden blijft en hoe de buitenruimte wordt heringericht. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens

het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Nationaal Waterplan 2016-2021

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

Stroomgebiedbeheerplan Schelde 2016-2021

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

Omgevingsplan Zeeland 2018

Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater is voor landbouw, natuur en alle inwoners en toeristen van groot belang. Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltawateren zijn nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden vanwege de natuurwaarden, recreatiemogelijkheden en schelpdiervisserij.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 bevat beleid voor grondwater, waterbodems, afvalwaterketen, zwemwater en oppervlaktewater en waterveiligheid (meerlaagse veiligheid). Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

De visie van het waterschap is: 'Doelmatig beheer van watersystemen en afvalwaterketen. Deze zijn robuust en toekomstbestendig ingericht'. De volgende doelen zijn daarbij gesteld:
Het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied zijn in 2027 op orde, ook voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht.

Overleg waterbeheerder

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling is niet op of in de nabijheid van een waterkering gelegen.
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Er zal in de nieuwe situatie een oppervlakte aan extra verharding ontstaan van 1.640 m ² . Hierdoor dient er ter compensatie extra waterberging gerealiseerd te worden, te weten 1.640 m ² x factor 0,140 = 230 m ³ . In het plan is voorzien in de aanleg van een nieuwe vijver met een capaciteit van 190m ³ (475m ²). De overige 40m ³ dient afgekocht te worden dan wel elders gecompenseerd te worden. Bij afkoop zal dit vastgelegd worden in een overeenkomst. Het plangebied is in de huidige situatie reeds aangesloten op de bestaande riolering. De nieuwe bebouwing wordt op deze riolering aangesloten.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit. Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.

<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Het hemelwater wordt afgekoppeld/aangesloten op de waterberging conform de door het waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Langs twee zijden van het perceel is een waterloop aanwezig. Deze waterlopen worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Er vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van deze waterlopen.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Rekening wordt gehouden met de regels van de Keur voor wat betreft de ruimte en bereikbaarheid voor onderhoudsstroken van de waterloop in en rondom het plangebied.
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er zijn geen waterwegen in het plangebied aanwezig. De wegen rondom het plangebied betreffen geen waterschapswegen.

4.4 Ecologie / flora en fauna

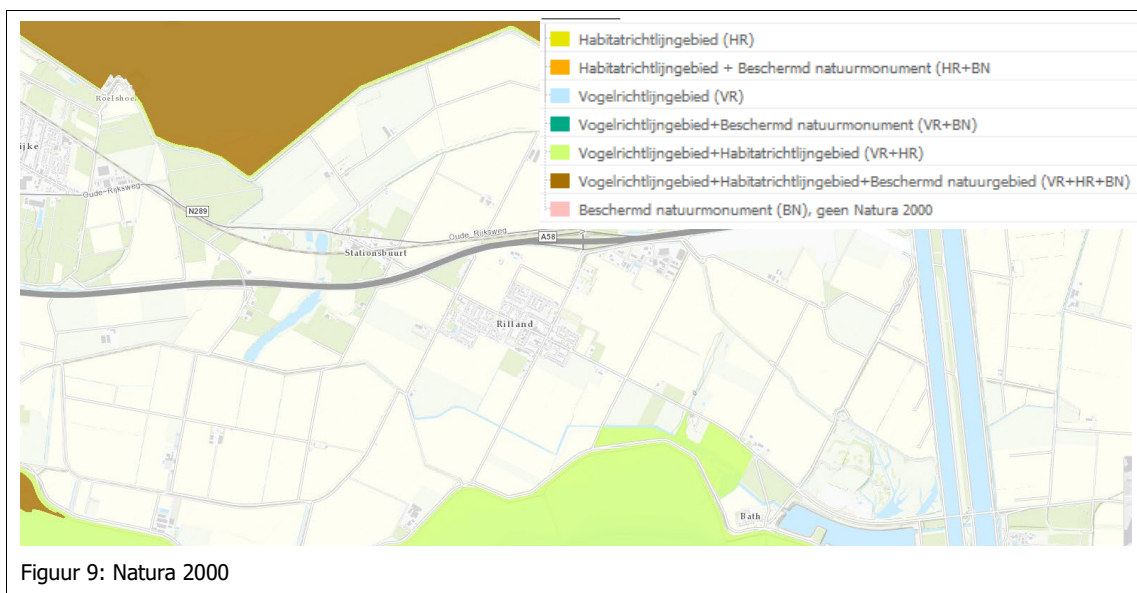
Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk

Nederland. Circa 1,6 km ten zuiden van het plangebied ligt het Natura2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Het Natura2000-gebied Oosterschelde ligt circa 2,1 km ten noorden van het plangebied. Op ruimere afstand liggen ook de Natura2000-gebieden Yerseke & Kapelse Moer en Brabantse Wal. In figuren 9 en 10 zijn de natuurgebieden weergegeven.

Afwegingszone natuurgebieden

Daarnaast geldt dat in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) 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. Het plangebied is op meer dan 100 meter vanaf een natuurgebied gelegen. Een nadere afweging hoeft derhalve niet plaats te vinden.





Figuur 10: Natuurnetwerk Nederland

Soortenbescherming

De soortenbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve hiervan moet worden onderzocht of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is.

Door Buijs Eco Consult B.V. is op 28 maart 2018 een terreinonderzoek uitgevoerd. In de omgeving van het plangebied zijn vogels zoals groene specht, kauw, spreeuw, merel en koolmees waargenomen. Daarnaast worden algemene struweelvogels verwacht (fitis, tjiftjaf, ekster, winterkoning etc). Daarnaast kunnen algemeen voorkomende soorten zoals kleine zoogdieren (muizen, konijn, haas etc.) en amfibieën kunnen voorkomen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze algemene soorten een algemene provinciale vrijstelling, uiteraard moet wel de zorgplicht in acht worden genomen.

Het plangebied is (de te verwijderen bebouwing voor nieuwbouw) beoordeeld op geschiktheid als verblijfplaats voor urbane soorten (vleermuizen, huismus en gierzwaluw). Hierbij kan niet volledig worden uitgesloten dat er sprake is van verblijven van vleermuizen vanwege de aanwezige openingen in de beide gebouwen. Inpandig (incl. zolders) zijn geen waarnemingen gedaan van eventuele verblijfplaatsen (zolder ed. vol spinnenwebben, stof en ontlasting is niet aangetroffen). Wel zijn mogelijk enkele sporen aan de buitenzijde waargenomen in/onder potentiële uitvliegopeningen.

Om die reden is het noodzakelijk om de aanwezigheid/afwezigheid vast te stellen door middel van nader onderzoek naar vleermuizen conform het vleermuisprotocol 2017. Met deze bezoeken kan de geschiktheid van het dak voor huismus ook nader worden beoordeeld. Vooralsnog zijn geen waarnemingen gedaan van huismus ter plaatse.

Overige beschermde fauna of beschermde flora zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht. De te kappen bomen binnen het plangebied hebben een omvang van 50 tot 90 cm doorsnede

en zonder zichtbare gaten kieren en scheuren. De meeste bomen (langs de perceelsgrens) zijn groter van omvang en wel voorzien van gaten (groene specht waargenomen) maar deze blijven behouden. Hier is het ontwerp op al ingericht (parkeervakken worden om de bomen heen gepland).

In de ondiepe vijver worden enkel algemene soorten verwacht; zoals bastaardkikker en evt. kleine watersalamander).

Resume en aandachtspunten:

1. Op basis van de resultaten van de quickscan is niet op voorhand uit te sluiten dat de te slopen gebouwen niet gebruikt worden door vleermuizen (aan/afwezigheid van huismus/gierzwaluw kan direct met dit onderzoek worden gecombineerd). Hiervoor is nader onderzoek (conform vleermuisprotocol 2017) noodzakelijk, dat plaats moet vinden voordat er sloopwerkzaamheden plaatsvinden.
2. In de enkele te kappen bomen zijn geen zichtbare gaten, kieren en scheuren waargenomen. Dit is wel het geval in te behouden bomen. Indien alsnog een/meerdere bomen met gaten/kieren en/of scheuren voor de ontwikkeling gekapt moet worden, dient dit in het aanvullend vleermuisonderzoek meegenomen te worden (evenals aanpassing van buitenverlichting bij bomen). Dit dient alsdan te gebeuren voor de kapwerkzaamheden.
3. Op de planlocatie (tuindeel) zelf zijn enkel algemeen voorkomende soorten te verwachten. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soorten een provinciale vrijstelling.
4. Door werkzaamheden na nader onderzoek (sloop en kap) buiten het broed-/voortplantingseizoen uit te voeren wordt invulling gegeven aan zorgvuldig handelen. Hiermee wordt voorkomen dat nesten van vogels worden verstoord. De vijver blijft gehandhaafd, net als de groene omlijsting van bomen rondom het perceel.

Het volledige rapport inzake flora en fauna is opgenomen in de bijlagen.

Stikstofdepositie

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in de Europese Unie waardevolle natuurgebieden aangewezen en beschermd die gezamenlijk een Europees ecologisch netwerk vormen, Natura 2000 genaamd. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het per gebied behalen van deze doelstellingen moet er toe leiden dat op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding van bepaalde soorten en habitattypen behouden of hersteld wordt. In Nederland kennen we ruim 160 Natura 2000-gebieden, waaronder het gebied Westerschelde & Saeftinghe.

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor de realisatie van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Deze stikstof is voornamelijk afkomstig uit de landbouw en voor een klein deel uit het verkeer en de industrie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzocht te worden of de betreffende ontwikkeling al dan niet significant bijdraagt aan de stikstofuitstoot en daarmee een bedreiging vormt voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de huisvesting van arbeidsmigranten ter plaatse van de Hoofdweg 60 te Rilland uit te breiden van 200 naar 300 plaatsen. Hierbij zal een deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt en nieuwe bebouwing worden opgericht

Volledigheidshalve zij het volgende opgemerkt. Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken.

Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden. Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan het Programma Aanpak Stikstof niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Inmiddels is een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met dit nieuwe rekenmodel is door het bureau Colsen de stikstofdepositie op natuurgebieden berekend. De berekeningen laten zien dat geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Medio januari 2020 is een nieuwe versie van Aeries uitgebracht (versie 2019a) De nieuwe versie van het rekenprogramma heeft geen gevolgen voor de reeds uitgevoerde berekeningen, alsmede voor de resultaten daarvan. Stikstof vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De volledige stikstofdepositieonderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen.

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

4.5 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

De ontwikkeling ziet op intensivering van de bestaande functie, het gebruik van het Klooster voor het verblijf van arbeidsmigranten. De uitbreiding betreft zowel keuken en wasruimte als logiesruimten voor de arbeidsmigranten. Volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009' dient er voor installaties (zoals keukeninrichtingen) een richtafstand van 30 meter aangehouden te worden en voor een logiesgebouw op zich een afstand van 10 meter. De omliggende woningen staan op ruimere afstanden dan voornoemde maten. Hieraan wordt dus ruimschoots voldaan.

Aangrenzende agrarische percelen

Ten noordwesten, noorden en noordoosten van de locatie zijn agrarische percelen aanwezig. Op grond van het activiteitenbesluit geldt dat ten gevolge van het bespuiten van gewassen op agrarische gronden verwaaiing (drift) naar het oppervlaktewater voorkomen dient te worden. Tussen de agrarische gronden en de migrantenhuisvesting is sprake van oppervlaktewater in de vorm van een sloot. Het Activiteitenbesluit geeft agrariërs niet het recht om verwaaiing (drift) te veroorzaken ten opzichte van naastgelegen (woon)percelen. Daarmee is het acceptabel om de huisvesting voor arbeidsmigranten op een afstand van circa 25 meter uit de perceelsgrens te realiseren zonder dat dit leidt tot onacceptabele blootstelling. Daarbij wordt opgemerkt dat door de beoogde ontwikkeling de bestaande afstand tot de agrarische percelen niet wordt verkleind. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat in relatie tot verwaaiing (drift) bij het spuiten gewaarborgd.

Conclusie

De uitbreiding van het aantal arbeidsmigranten vormt geen belemmering voor de milieugevoelige functies (met name woningen) in de omgeving. Andere bedrijfsactiviteiten in de omgeving vormen evenmin een belemmering voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het klooster.

4.6 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De planlocatie valt binnen het gebied waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en ligt op een afstand van circa 350 meter tot de A58. De ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelig object volgens de Wet geluidhinder.

Ondanks dat er geen sprake is van een geluidgevoelige functie dient er wel sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is geprojecteerd in een zogenoemd stedelijk gebied, zodat veronderstelt mag worden dat indien de geluidbelasting van de singuliere wegen na aftrek conform artikel 110g Wgh niet meer bedraagt dan 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, alsmede dient de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante wegen ten hoogste de milieukwaliteitsmaat (MKM) 'matig' te hebben.

Om te bezien of er sprake is van een goede ruimte lijke ordening is door akoestisch onderzoeksbureau Vliex Akoestiek en Lawaai beheersing medio april 2018 akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn de navolgende resultaten te herleiden:

1. vanwege de A58 een geluidbelasting berekend is van ten hoogste 55 dB. Na aftrek, conform artikel 110g Wgh, bedraagt de geluidbelasting vanwege de A58 ten hoogste 53 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt met 5 dB overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor gevoelige bestemmingen van 53 dB wordt niet overschreden. Omdat er geen sprake is van een geluidgevoelige bestemming is er geen maximaal toelaatbare geluidbelasting van toepassing;
2. vanwege de rondom het plan gelegen wegen bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 49 dB. Na aftrek, conform artikel 110g Wgh, bedraagt deze gecumuleerde waarde ten hoogste 44 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve niet overschreden;
3. de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante wegen bedraagt ten hoogste 56 dB.

Op grond van het vorenstaande dient geconcludeerd te worden dat:

- vanwege de A58 de geluidbelasting ten hoogste 5 dB meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde;
- vanwege de omliggende wegen de geluidbelasting minder bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde;
- bij het plan de milieukwaliteitsmaat matig hoort.

In overweging wordt gegeven om de accommodatie zodanig te realiseren dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de verblijfsruimten van het plan minimaal het verschil tussen de gecumuleerde geluidbelasting en 33 dB bedraagt. Het gehele akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Industrielawaai

De geluidsruimte is voor een deel van de bedrijven vastgelegd in de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu. Een groot deel van de bedrijven valt onder een algemene maatregel van bestuur. Hierin zijn o.a. voor geluid voorschriften opgenomen. Deze voorschriften kunnen bepalend zijn voor de benodigde afstand tussen het bedrijf en gevoelige functies in de omgeving. In de nabijheid van de planlocatie is geen sprake van industrielawaai.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering is voor het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

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

Toetsing

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling realisatie van 60 wooneenheden ten behoeve van arbeidsmigranten naar verhouding kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve, naar analogie, onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

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

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

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

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



Figuur 12: Risico Portaal Zeeland

Inrichtingen

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

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

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

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

bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviestaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

Ten noordoosten van het plangebied op meer dan 900 meter afstand is het lpg-tankstation 'Afslag Rilland' gelegen. (Bron: Risico Portaal Zeeland (RPZ) (figuur 12)) Dit betreft een Bevi-inrichting. Deze inrichting beschikt over een PR10⁻⁶ contour van 45 meter, en een invloedsgebied voor het groepsrisico van 150 meter. Voor zowel het plaatsgebonden risico, als het invloedsgebied voor het groepsrisico geldt dat deze niet tot het plangebied reiken. Daarmee heeft de inrichting geen invloed op de ontwikkeling.

Transportroutes

Buisleidingen

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

Ten zuiden van het plangebied op ruim 750 meter afstand is een propyleen-leiding van DOW en een hogedruk-aardgasleiding van de Gasunie aanwezig. De propyleen-leiding beschikt over een PR 10-6-contour van 16 meter. Voor het invloedsgebied wordt de PR 10-8-contour van 85 meter gehanteerd. Beide contouren reiken niet tot het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

De hogedruk-aardgasleiding van de Gasunie met kenmerk A-535 beschikt over een effectafstand van maximaal 270 meter. De afstand tussen het plangebied en de leiding bedraagt meer dan 750 meter. De ontwikkeling heeft daarmee geen invloed op de risico's ten gevolge van de leiding. De leiding vormt dus geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

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

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

A58

Ten noorden van het plangebied is op circa 350 meter afstand 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 buiten de 10⁻⁶ contour maar,

binnen het invloedsgebied (1500 meter) van de A58 waardoor een beperkte verantwoording van het GR van toepassing is (Bevt, artikel 7).

Spoortraject Sloehaven-Roosendaal West

Ten noorden van het plangebied is op circa 460 meter 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 (1.500 meter), waardoor een beperkte verantwoording van het GR van toepassing is.

Westerschelde

Ten zuiden van het plangebied is op circa 1950 meter de Westerschelde gelegen. Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De ontwikkeling ligt wel binnen het invloedsgebied van de Westerschelde, waardoor een beperkte verantwoording van het GR van toepassing is.

Bovengrondse leiding

In de directe nabijheid van het perceel hangen 150 kV hoogspanningsleidingen. Met betrekking tot het bouwen nabij dergelijke hoogspanningsleidingen gelden er geen wettelijke gezondheidsnormen, om reden dat de internationaal geldende normen in Nederland op maaiveldniveau nergens worden overschreden. Er is voor deze leidingen geen sprake van externe veiligheidscontouren. De leidingen vallen niet onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert echter gemeenten en netbeheerders nieuwe situaties te voorkomen waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microTesla.

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft in 2003 een berekeningsmethodiek ontwikkeld om de breedte te bepalen van de zone waarbinnen het magneetveld gemiddeld over een jaar de 0,4 microTesla overschrijdt (de magneetveldzone). De breedte van de zone is afhankelijk van meerdere parameters, waaronder de spanning van de lijn. Op basis van algemene (conservatieve) aannames kan de indicatieve zone worden berekend, en op basis van locatiespecifieke gegevens de specifieke zone. In de meeste gevallen zal de specifieke zone smaller zijn dan de indicatieve zone. Op de site van het RIVM (www.rivm.nl/hoogspanningslijnen) is voor alle bestaande hoogspanningslijnen in Nederland de indicatieve zone weergegeven.

De indicatieve zone voor de betreffende leiding is 2 x 80 meter waarbinnen de bouw van gevoelige bestemmingen zoals woningen wordt afgeraden. Deze aan te houden afstand heeft vooral betrekking op plekken waar kinderen normaal gesproken langdurig verblijven. Andere bestemmingen waar kinderen zich kunnen bevinden maar waar de verblijftijd vergeleken met wonen als beperkt kan worden bestempeld, zoals sportvelden, speeltuinen, zwembaden etc. zijn niet als gevoelige bestemmingen aangemerkt en vallen dus buiten het advies van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Daarnaast geldt voor 150 kV leidingen een zakelijke rechtstrook van 22,5 meter aan weerszijden van de leiding waarbinnen geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd mogen worden.

De afstand van het hart van de leidingen tot de dichtstbij gelegen bestaande verblijfsruimte bedraagt 57 meter. De uitbreiding van het aantal slaapvertrekken vindt meer naar achter plaats,

verder van de leidingen vandaan en liggen daarmee op ruime afstand vanuit het hart van de hoogspanningsleiding. In het complex vindt er geen huisvesting van kinderen plaats. Daarmee kan gesteld worden dat de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding geen belemmering vormt voor de uitbreiding van de huisvesting. Daarbij komt dat deze hoogspanningslijn geamoveerd zal worden zodra de nieuwe 380 kV verbinding gereed is.

Verantwoording

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid wil zeggen dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit ook kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereikbaarheid en de beschikbare bluswatervoorzieningen. Het plangebied is goed bereikbaar door de brandweer waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Er is minimaal één ontsluiting op het perceel aanwezig.

Beheersbaarheid

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

De beheersbaarheid richt zich voor wat betreft externe veiligheid op de locatie waar de calamiteit plaatsvindt, dus bij de risicobronnen zelf. De risicobronnen bevinden zich buiten het plangebied. De beheersbaarheid bij de bron is hiermee niet relevant.

Zelfredzaamheid

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

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

De bovenstaande aspecten worden voor zover mogelijk in achtgenomen bij het realiseren van de uitbreiding van het Klooster van Rilland. De Veiligheidsregio wordt in het kader van de vooroverlegreacties gevraagd te reageren op dit plan.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Milieueffectrapportage

Beleid en regelgeving

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is planm.e.r.-plichtig als het plan

kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan planm.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Beoordeling plan

Het plan bevat geen activiteiten die genoemd worden in onderdeel C en/of D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Uitvoering van de m.e.r. scan leert ook dat er geen verplichtingen zijn op grond van de regelgeving op het gebied van milieueffectrapportage. Geconcludeerd kan worden dat voor de beoogde ontwikkeling geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden gedaan dan wel een MER te worden opgesteld.

4.10 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.9 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan als uitwerking van het wettelijke kader en het beleidskader in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en regels. Het bestemmingsplan 'Klooster van 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.

5.2 Verbeelding

Bestemmingen

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

Aanduidingen

We onderscheiden, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. 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.

5.3 Regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Opbouw bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving*
In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'bij recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toetssteen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.
- *Bouwregels*
Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.
- *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.

Bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

Dit artikel is opgenomen om het gebruik van het nutsgebouw aan de Hoofdweg juridisch-planologisch te bestendigen. Volgens SVBP2012 wordt aan nutsvoorzieningen een bestemming Bedrijf toegekend. Er is tevens een functieaanduiding (nv) 'nutsvoorziening' opgenomen. Ander bedrijfsmatig gebruik is in de regeling niet mogelijk gemaakt.

Artikel 4 Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor de belangrijke groenstroken en groenvoorzieningen in het plangebied ter afscherming van het klooster van de omliggende woonbebouwing. In verband met de flexibiliteit zijn langzaamverkeersverbindingen rechtstreeks toegestaan binnen deze bestemming. De aanleg van ontsluitingswegen (erftoegangswegen) en parkeervoorzieningen zijn uitdrukkelijk niet rechtstreeks toegestaan.

Artikel 5 Horeca

Het kloostercomplex is voorzien van de bestemming Horeca. De regeling vanuit het handboek bestemmingsplannen van de gemeente is daarbij afgestemd op het geldende bestemmingsplan en de recent verleende omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

De volgende functieaanduidingen zijn opgenomen:

- 'kantoor' ten behoeve van de kantoorruimte voor het detacheringsbureau en de instructieruimten;
- 'specifieke vorm van horeca - logies - 3' ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

Buiten het bouwvlak is volgens de geldende regeling een aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen. In de specifieke gebruiksregels is vastgelegd dat niet meer dan 300 arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden in de accommodatie

Artikel 6 Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen voor de tuin behorende bij het klooster. Alleen bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn toegestaan.

Artikel 7 Verkeer

De met de bestemming Verkeer aangeduide gronden omvatten niet alleen wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, maar ook groenstroken, bermen, beplantingen en eventuele geluidwerende voorzieningen en afvalverzamelplaatsen. Door deze bestemmingslegging is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk, zonder dat gedetailleerde regels dergelijke ontwikkelingen in de weg staan. Ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen (sloten, vijvers, maar ook ondergrondse bergbezinkbassins) zijn direct binnen deze bestemming mogelijk.

Artikel 8 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Voor de 150 kV hoogspanningsverbinding in het noordwesten van het plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen. De bestemmingsregeling is gelijk aan die in het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Er zijn bouwregels opgenomen met betrekking tot maximum bouwhoogtes. Ook is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 1, Artikel 10 Waarde - Archeologie 2, Artikel 11 Waarde - Archeologie 3, Artikel 12 Waarde - Archeologie 4

In het bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Artikel 10 Waarde - Archeologie 2' en 'Artikel 11 Waarde - Archeologie 3' en 'Artikel 12 Waarde - Archeologie 4' toegekend in verband met de daar voorkomende archeologische waarden.

De dubbelbestemmingen 'Artikel 9 Waarde - Archeologie 1' is opgenomen omdat naar aanleiding van archeologisch onderzoek planwijziging mogelijk is naar deze archeologische dubbelbestemmingen.

Het archeologisch belang wordt door de genoemde regelingen voldoende veilig gesteld.

Artikel 13 Waarde - Landschap

Dit artikel is opgenomen om de landschappelijke waarde van de groenstructuur van het voormalige kloostercomplex te beschermen en te behouden, overeenkomstig de geldende juridisch-planologische regeling. Voorzien is in een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.

5.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffen de volgende bepalingen.

- *Anti-dubbeltelregel*
Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouw mogelijkheden.
- *Algemene bouwregels*
Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouwgrenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.

- *Algemene gebruiksregels*

De benodigde parkeercapaciteit van 121 parkeerplaatsen is in de algemene gebruiksregels vastgelegd.

- *Algemene afwijkingsregels*

Voor geringe afwijkingen kan op grond van dit artikel afgeweken worden van de hoofdregels met betrekking tot plaats, richting, of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

5.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Tevens is bepaald dat het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

Deze regels zijn opgenomen in het Bro en zijn op voorgeschreven wijze overgenomen.

Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Klooster van Rilland'.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdbouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

De beoogde ontwikkeling aan de Hoofdweg 60 te Rilland is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke toetsing

6.2.1 PROCEDURE

Resultaten inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Klooster van Rilland' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.05RiBPHoofdweg60-vo01 heeft met bijbehorende onderliggende stukken van 28 februari 2019 tot en met 27 maart 2019 ter visie gelegen op grond van de Inspraakverordening Reimerswaal.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan hebben ingezetenen van Reimerswaal en belanghebbenden de gelegenheid gehad schriftelijk of mondeling inspraakreacties naar voren te brengen. Er zijn zes inspraakreacties ingediend op de vermelde data. Hieronder volgt een puntsgewijze samenvatting van de inspraakreacties en de gemeentelijke reactie daarop. Bij de beantwoording is aangegeven of, en zo ja op welke wijze, het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreactie is aangepast.

Inspreker 1 (8 maart 2019)

Inspraakreactie

De inspreker geeft in de inspraakreactie het volgende aan:

Inspreker ervaart verkeersoverlast (voornamelijk het te hard en asociaal rijden) in de Haltestraat van auto's van De Jager Detachering en vreest een toename hiervan in de toekomst.

Gemeentelijke reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan is aannemelijk gemaakt dat de capaciteit van de Haltestraat voldoende is om de toename van de verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van het Klooster van Rilland te verwerken. Het ervaren van verkeersoverlast als gevolg van het rijgedrag van weggebruikers heeft geen ruimtelijke relevantie in het kader van een bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

De inspraakreactie is ontvankelijk, maar ongegrond. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan niet aangepast.

Inspreker 2 (11 maart 2019) en inspreker 3 (27 maart 2019)

Inspraakreactie

De inspreker geeft in de inspraakreactie het volgende aan:

1. Er wordt een disbalans veroorzaakt tussen het aantal inwoners van Rilland en het aantal gehuisveste arbeidsmigranten. Er is bovendien geen sprake van een evenwichtige verdeling over de verschillende Reimerswaalse dorpen van het aantal gehuisveste arbeidsmigranten.
2. Het is niet noodzakelijk om de locatie Klooster van Rilland uit te breiden naar 300 te huisvesten arbeidsmigranten. De Jager Detachering kiest hierbij voor de gemakkelijkste weg. Inspreker veronderstelt tevens dat de gemeente financieel bijdraagt aan dit initiatief.
3. Inspreker stelt dat als gevolg van het huisvesten van meer arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland er waardevermindering optreedt van het vastgoed en gronden van lokale bewoners.
4. Inspreker voelt zich niet meer veilig en schrijft diverse gedragingen (inbraak, drugsgerelateerde criminaliteit, straatlawaaï, openbare dronkenschap) toe aan migranten uit Oost-Europa die aan dit gevoel bijdragen.
5. Inspreker veronderstelt dat De Jager Detachering niet op onafhankelijke wijze wordt gecontroleerd.
6. Inspreker is van mening dat er geen sprake is van solidair en evenwichtig beleid ten aanzien van de verdeling van de arbeidsmigranten over de dorpskernen in de gemeente.
7. Inspreker veronderstelt dat het gemeentebestuur en in het bijzonder wethouder Sinke niet opkomt voor de belangen van de inwoners van Rilland maar alleen het belang van De Jager Detachering dient. Inspreker vraagt zich bovendien af waarom de (extra) huisvesting van arbeidsmigranten niet in Krabbendijke zou kunnen plaatsvinden.
8. Inspreker is van mening dat de architectonische en landschappelijke waarde van het Klooster van Rilland en de kloostertuin ernstig wordt aangetast als gevolg van de

moderne uitbreiding van het gebouw. Inspreker is bezorgd dat het weinige culturele erfgoed dat er in Rilland is verloren gaat.

9. Inspreker is van mening dat het openbaar bestuur zich niet neutraal opstelt en het belang van de inwoners van Rilland niet voorop stelt.

Gemeentelijke reactie

1. Belangrijk aandachtspunt in de afweging van de gemeente voor realisatie van het initiatief voor de huisvesting van 300 arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland is de verhouding van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten ten opzichte van de omvang van de kern Rilland. De kern Rilland telde op 1 januari 2019 3.187 inwoners. De gemeente is van mening dat door het huisvesten van in totaal 300 arbeidsmigranten (een uitbreiding van 100 extra arbeidsmigranten ten opzichte van de bestaande situatie) het sociaal evenwicht in Rilland niet verstoord wordt en een goede balans is gevonden tussen maatschappelijk draagvlak en economisch belang van de ondernemer. De gemeente is van mening dat er derhalve geen sprake is van een disbalans. Een verdere groei naar meer dan 300 arbeidsmigranten vindt de gemeente echter niet aanvaardbaar omdat er dan 'scheefgroei' zou kunnen ontstaan. Hiermee is de uitbreiding naar 300 arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland ook de laatste uitbreiding op deze locatie. Het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten maakt geen onderscheid tussen de verschillende dorpskernen voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen. Grootschalige opvang van arbeidsmigranten vindt behalve in het Klooster van Rilland ook in andere dorpen van Reimerswaal plaats, zoals in Krabbendijke en Yerseke.
2. De economische realiteit is dat de vraag naar arbeidsmigranten vanuit (Reimerswaalse) bedrijven groot is en nog altijd toeneemt. De gemeente vindt het belangrijk dat deze (tijdelijke) buitenlandse arbeidskrachten ook deugdelijk worden gehuisvest. De locatie Klooster van Rilland heeft zich de afgelopen jaren bewezen als een goed functionerende huisvestingsaccommodatie. Op basis van deze ervaringen en de reeds aanwezige faciliteiten ter plaatse wordt deze locatie als meest geschikt beoordeeld om de huisvestingscapaciteit te vergroten. Hierbij is door de gemeente wel een grens gesteld aan het maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten op deze locatie, namelijk 300 arbeidsmigranten. Het initiatief wordt volledig particulier gefinancierd.
3. Het eventueel optreden van waardevermindering van vastgoed als gevolg van een initiatief is geen (wettelijk) toetsingscriterium voor een gemeente om al dan niet medewerking te verlenen aan een initiatief. Indien de inspreker van mening is dat er waardevermindering optreedt als gevolg van de uitbreiding van het Klooster van Rilland kan de inspreker hiertoe een planschadeverzoek indienen bij de gemeente.
4. De gemeente betreurt het dat de inspreker zich onveilig voelt. Het vermeende gevoel van onveiligheid van de inspreker lijkt echter met name voort te komen uit vooroordelen en generalisaties ten aanzien van mensen uit Oost-Europa. De inspreker legt nergens een objectieve relatie met de gehuisveste arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland. Het is niet aan de gemeente om een waardeoordeel te verbinden aan subjectieve en ongefundeerde gevoelens van de inspreker.
5. De gemeente is er voor het algemeen belang en zal eventuele controles ten allen tijde onafhankelijk uitvoeren.
6. Zoals hiervoor onder punt 1 aangegeven maakt het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten geen onderscheid tussen de verschillende dorpskernen voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen. Grootschalige opvang

van arbeidsmigranten vindt behalve in het Klooster van Rilland ook in andere dorpen van Reimerswaal plaats, zoals in Krabbendijke en Yerseke.

7. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van punt 1 en 2.
8. Als gevolg van de uitbreiding zullen de cultureel waardevolle delen van het voormalige klooster behouden blijven. Het aanzicht van het gebouw vanaf de Hoofdweg wordt hiermee niet aangetast. De uitbreiding bevindt zich aan de achterzijde en verhoudt zich zowel in schaal als in uitstraling goed tot de historische gedeelten van het gebouw. In verband met de beoogde ontwikkeling heeft de gemeente aan de initiatiefnemer de eis gesteld een landschappelijk inpassingsplan te maken waarmee bestaande landschappelijke kwaliteiten behouden blijven en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.
9. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van punt 1 en 2.

Conclusie

De inspraakreacties zijn ontvankelijk, maar ongegrond. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het bestemmingsplan niet aangepast.

Inspreker 4 (13 maart 2019)

Inspraakreactie

De inspreker geeft in de inspraakreactie het volgende aan:

1. Inspreker is tegen de huisvesting van meer dan 200 arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland, omdat de behoefte aan uitbreiding volgens de inspreker vooral voortkomt uit economische motieven van De Jager Detachering en niet zozeer uit een groeiende vraag naar arbeidsmigranten.
2. Inspreker veronderstelt dat er hoofdzakelijk Roemenen komen die volgens de inspreker een erg slecht imago hebben, waardoor in de toekomst problemen zijn te verwachten.
3. De inspreker hecht geen waarde aan de uitspraak van wethouder Sinke dat er tot nu toe vrijwel geen meldingen van overlast bekend zijn en suggereert dat deze meldingen niet worden gedaan omdat er geen gevolg aan wordt gegeven.
4. De inspreker trekt de uitspraak van wethouder Sinke in twijfel dat de uitbreidingsplannen in overleg met omwonenden tot stand zijn gekomen en is benieuwd naar de notulen van dit overleg.
5. Het is de inspreker niet duidelijk waarom de gemeente mee wil werken aan de uitbreiding van het Klooster van Rilland. De inspreker suggereert dat de persoonlijke verhouding tussen De Jager Detachering en wethouder Sinke hiervoor de belangrijkste reden is geweest.
6. De inspreker veronderstelt dat het imago van Rilland wordt beïnvloed door de huisvesting van meer arbeidsmigranten en vreest als gevolg daarvan een waardedaling van huizen in het dorp.

Gemeentelijke reactie

1. De economische realiteit is dat de vraag naar arbeidsmigranten vanuit (Reimerswaalse) bedrijven groot is en nog altijd toeneemt. De Jager Detachering is een belangrijke regionale speler in het faciliteren van deze vraag en wenst hierin als commerciële onderneming dan ook een rol te spelen. De gemeente vindt het belangrijk dat deze (tijdelijke) buitenlandse arbeidskrachten ook deugdelijk worden gehuisvest. De locatie

Klooster van Rilland heeft zich de afgelopen jaren bewezen als een goed functionerende huisvestingsaccommodatie. Op basis van deze ervaringen en de reeds aanwezige faciliteiten ter plaatse wordt deze locatie als meest geschikt beoordeeld om de huisvestingscapaciteit te vergroten. Hierbij is door de gemeente wel een grens gesteld aan het maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten op deze locatie, namelijk 300 arbeidsmigranten.

2. De inspreker lijkt zich met name te baseren op vooroordelen en generalisaties ten aanzien van mensen uit Roemenië. De inspreker legt nergens een objectieve relatie met de gehuisveste arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland. Het is niet aan de gemeente om een waardeoordeel te verbinden aan subjectieve en ongefundeerde gevoelens van de inspreker.
3. De gemeente kan zich in haar handelen uitsluitend baseren op gedane meldingen en objectieve waarnemingen. Op niet gedane meldingen kan de gemeente geen actie ondernemen.
4. Bij de totstandkoming van de uitbreidingsplannen is door De Jager Detachering overleg gevoerd met de direct omwonenden (bewoners Gardiaanhof en Pontiaanstraat). Hiervan zijn geen notulen opgesteld. Contactpersonen namens de omwonenden kunnen door de inspreker worden benaderd voor informatie over het gevoerde overleg.
5. De vermeende persoonlijke verhouding tussen De Jager Detachering en wethouder Sinke speelt geen rol in de besluitvorming ten aanzien van dit initiatief. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.
6. De door de inspreker veronderstelde invloed van het initiatief op het imago van Rilland en het als gevolg daarvan het eventueel optreden van waardevermindering van vastgoed is geen (wettelijk) toetsingscriterium voor een gemeente om al dan niet medewerking te verlenen aan een initiatief. Indien de inspreker van mening is dat er waardevermindering optreedt als gevolg van de uitbreiding van het Klooster van Rilland kan de inspreker hiertoe een planschadeverzoek indienen bij de gemeente.

Conclusie

De inspraakreactie is ontvankelijk, maar ongegrond. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan niet aangepast.

Inspreker 5 (27 maart 2019)

Inspraakreactie

De inspreker geeft in de inspraakreactie het volgende aan:

1. De inspreker is van mening dat het huisvesten van 300 arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland in strijd is met gemaakte afspraken dat ter plaatse maximaal 200 migranten zullen worden gehuisvest;
2. De inspreker is van mening dat het aantal van 300 te huisvesten arbeidsmigranten te groot is in verhouding tot het aantal inwoners van Rilland;
3. De inspreker is van mening dat tegen gemaakte afspraken in nog steeds arbeidsmigranten verspreid over de dorpskern zijn gehuisvest;
4. De inspreker vreest privacyschending, omdat de beoogde uitbreiding van het Klooster van Rilland uitzicht geeft in de tuin van inspreker;
5. De inspreker is van mening dat als gevolg van de toename van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten naar 300 geluidsoverlast gaat optreden.
6. De inspreker is van mening dat de verkeersstroom in de kern fors gaat toenemen.

7. De inspreker verwacht van de gemeente een compensatie vanwege een vermeende waardedaling van het huis ter hoogte van € 40.000,00.

Gemeentelijke reactie

1. Tussen De Jager Detachering en de gemeente zijn eerder geen afspraken gemaakt over een maximum van 200 te huisvesten arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland. Voor het nu voorliggende initiatief van 300 te huisvesten arbeidsmigranten heeft de gemeente De Jager Detachering meegedeeld dat de uitbreiding naar 300 arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland ook de laatste uitbreiding is op deze locatie.
2. Belangrijk aandachtspunt in de afweging van de gemeente voor realisatie van het initiatief voor de huisvesting van 300 arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland is de verhouding van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten ten opzichte van de omvang van de kern Rilland. De kern Rilland telde op 1 januari 2019 3.187 inwoners. De gemeente is van mening dat door het huisvesten van in totaal 300 arbeidsmigranten (een uitbreiding van 100 extra arbeidsmigranten ten opzichte van de bestaande situatie) het sociaal evenwicht in Rilland niet verstoord wordt en een goede balans is gevonden tussen maatschappelijk draagvlak en economisch belang van de ondernemer. De gemeente is van mening dat er daarmee sprake is van een gezonde verhouding. Een verdere groei naar meer dan 300 arbeidsmigranten vindt de gemeente echter niet aanvaardbaar omdat er dan 'scheefgroei' zou kunnen ontstaan. Hiermee is de uitbreiding naar 300 arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland ook de laatste uitbreiding op deze locatie.
3. De gemeente maakt binnen de vastgestelde beleidskaders de huisvesting van arbeidsmigranten in de dorpskernen mogelijk. Het gemeentelijk beleid voorziet in een evenwichtige spreiding van de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen in de verschillende dorpskernen.
4. De beoogde uitbreiding wordt gesitueerd op ca. 65 meter afstand van de zijgevel van de woning van de inspreker. De bestaande groengordel tussen de beoogde uitbreiding en de woning van inspreker blijft intact en wordt bovendien versterkt met nieuwe aanplant. De privacy van inspreker komt geenszins in het geding door de realisatie van het initiatief.
5. De door inspreker vermeende geluidsoverlast van de uitbreiding naar 300 te huisvesten arbeidsmigranten is niet te verwachten. De recreatieve buitenruimte voor de arbeidsmigranten wordt gerealiseerd als 'omsloten binnenhof' welke volledig wordt afgeschermd door de nieuwbouw.
6. In de toelichting van het bestemmingsplan is aannemelijk gemaakt dat de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is om de toename van de verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van het Klooster van Rilland te verwerken.
7. Indien de inspreker van mening is dat er waardevermindering optreedt als gevolg van de uitbreiding van het Klooster van Rilland kan de inspreker hiertoe een planschadeverzoek indienen bij de gemeente.

Conclusie

De inspraakreactie is ontvankelijk, maar ongegrond. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan niet aangepast.

Inspreker 6 (27 maart 2019)

Inspraakreactie

De inspreker geeft in de inspraakreactie het volgende aan:

1. De inspreker stelt dat de in 2016 vastgestelde beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten niet raadpleegbaar is via de gemeentelijke website.
2. De inspreker is van mening dat met de nieuwe beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten die sinds 28 maart 2019 als ontwerp ter inzage ligt rekening dient te worden gehouden in de verdere procedure voor het bestemmingsplan Klooster van Rilland en dit bestemmingsplan niet eerder vast te stellen dan dat de geactualiseerde beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten is vastgesteld.
3. De inspreker stelt dat zowel de geldende als de geactualiseerde (ontwerp)beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten geen aandacht schenkt aan grootschalige huisvesting. De inspreker is van mening dat de maatwerkoplossing waarin de beleidsregel voorziet niet toepasbaar is voor grootschalige opvang van arbeidsmigranten.
4. De inspreker is van mening dat er sprake is van bestuurlijke onzorgvuldigheid, omdat de gehanteerde maatwerkcriteria niet toetsbaar en te summier zijn en bovendien zijn toegeschreven naar de gewenste situatie voor het Klooster van Rilland.
5. De inspreker is van mening dat het provinciaal beleid geen belemmeringen opwerpt voor een eventuele uitbreiding, maar vindt niet dat deze uitbreiding - zoals in de toelichting gesteld - passend is binnen provinciaal beleid. Provinciale argumenten om de huisvesting van arbeidsmigranten te verantwoorden (versterking leefbaarheid en draagvlak voorzieningen) zijn volgens de inspreker niet van toepassing op een kleine dorpskern als Rilland.
6. De inspreker geeft aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan 'Klooster van Rilland' ten onrechte nog melding wordt gemaakt van het SKIA-keurmerk. Dit keurmerk is opgevolgd door het SNF-keurmerk waar de gemeente in haar geactualiseerde (ontwerp)beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten al naar verwijst. De inspreker constateert dat de SNF-registratie van De Jager Detachering pas enkele jaren nadat het SNF-keurmerk in werking is getreden is aangevraagd. Inspreker concludeert hieruit dat De Jager Detachering enige jaren zonder deugdelijke controle door het bevoegd gezag op de aanwezigheid van een geldig certificaat heeft gefunctioneerd. Inspreker verzoekt de gemeente om voornoemde redenen de bestemmingsplanregels waarin sprake is van het SKIA-keurmerk aan te passen.
7. De inspreker vraagt er aandacht voor dat de uiteenlopende oppervlakenormen uit de verschillende regelingen (Bouwbesluit en SNF-keurmerk) de verlening van een omgevingsvergunning niet in de weg staan. Inspreker verzoekt toetsing aan de criteria voor de huisvesting conform het Bouwbesluit alsook conform het SNF-keurmerk in het bestemmingsplan kenbaar te maken.

Gemeentelijke reactie

1. De beleidsregel uit 2016 is raadpleegbaar via de gemeentelijke website gebruik makend van de zoekterm 'huisvesting arbeidsmigranten'.
2. De nieuwe beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten wordt enkel op onderdelen gewijzigd ten opzichte van de beleidsregel uit 2016. Deze onderdelen hebben echter geen relevantie voor het initiatief en de verdere procedure van het bestemmingsplan Klooster van Rilland. Er is dus geen aanleiding om met de vaststelling van het bestemmingsplan Klooster van Rilland te wachten tot vaststelling van de nieuwe beleidsregel. Overigens ligt het in de lijn der verwachting dat de nieuwe beleidsregel eerder zal worden vastgesteld dan het bestemmingsplan.
3. De inspreker constateert terecht dat de geldende en de nieuwe beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten geen aandacht schenkt aan grootschalige huisvesting in de kernen. In

de toelichting van het bestemmingsplan wordt ten onrechte gesteld dat de beleidsregel de mogelijkheid biedt voor een maatwerkoplossing. Een maatwerkoplossing in het kader van de beleidsregel kan alleen aan de orde zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen. Voor de uitbreiding van het Klooster van Rilland is een eigenstandige afweging gemaakt waarbij een standpunt is bepaald omtrent de ruimtelijk-planologische aanvaardbaarheid van het initiatief. Voor de realisatie en exploitatie van de huisvesting van arbeidsmigranten wordt overigens wel aangesloten bij de kwalitatieve (huisvestings)criteria uit de beleidsregel en zijn als zodanig in de regeling bij het bestemmingsplan Klooster van Rilland opgenomen.

4. Voor de uitbreiding van het Klooster van Rilland is een eigenstandige afweging gemaakt waarbij een standpunt is bepaald omtrent de ruimtelijk-planologische aanvaardbaarheid van het initiatief. Bij het zoeken naar een geschikte locatie ligt het voor de hand om in eerste instantie de geschiktheid van een bestaande locatie te beoordelen. Gebleken is dat de situering van het Klooster van Rilland in beginsel ruimtelijk-planologisch geschikt zou kunnen zijn voor een uitbreiding van de huisvesting van arbeidsmigranten. Specifiek voor de locatie is tevens gekeken naar de verkeersaspecten en parkeren en daarnaast is in hoofdstuk 4 'Kwaliteit van de leefomgeving' van het bestemmingsplan uitvoerig ingegaan op specifieke deelaspecten. Een bestemmingsplan is per definitie gericht op een specifieke locatie. Hierin wordt geen afweging gemaakt tussen verschillende alternatieven.
5. De provincie onderkent in haar beleid dat er een groeiende behoefte is aan zowel arbeidsmigranten die voor een langere als voor een kortere periode in Zeeland werkzaam zijn. De provincie heeft beleidsvrijheid toegekend aan de gemeenten om voor de groep arbeidsmigranten die voor een kortere periode in Zeeland werkzaam, adequate huisvesting mogelijk te maken. In het provinciale beleid wordt gesteld dat mogelijkheden hiervoor gezocht dienen te worden in de steden en dorpen. Het versterken van de leefbaarheid en het bijdragen aan het draagvlak van binnenstedelijke voorzieningen ziet de provincie hierbij als kans en niet als toetsingskader. In het bestemmingsplan Klooster van Rilland wordt deze kans niet als zodanig als argument gebruikt om de ontwikkeling te verantwoorden.
6. De inspreker stelt terecht dat het SKIA-keurmerk niet meer in gebruik is en is vervangen door het SNF-keurmerk. De verwijzing in de regeling van het bestemmingsplan naar het SKIA-keurmerk dient derhalve te worden verwijderd.
De constatering van de inspreker dat De Jager Detachering enige jaren zonder deugdelijke controle door het bevoegd gezag heeft gefunctioneerd is onjuist. Het gemeentelijk beleid voorziet in vergelijkbare en op onderdelen zelf stringentere toetsingsgronden dan de genoemde keurmerken. De koppeling met het gemeentelijk beleid is in het kader van dit bestemmingsplan echter onvoldoende gebleken om de toetsingsgronden ook op de beoogde ontwikkeling van toepassing te verklaren en zal daarom alsnog in de regeling van het bestemmingsplan worden opgenomen.
7. Het initiatief dient te voldoen aan de toetsingsgronden die in de regeling van het bestemmingsplan worden opgenomen en aan de wettelijke bepalingen uit het Bouwbesluit.

Conclusie

De inspraakreactie is ontvankelijk en gedeeltelijke gegrond. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

- In paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de zin: 'Binnen de beleidsregel wordt de mogelijkheid geboden voor een maatwerkoplossing.' verwijderd.
- De verwijzing in de regeling van het bestemmingsplan naar het SKIA-keurmerk wordt verwijderd.
- De toetsingsgronden voor de huisvesting van arbeidsmigranten zoals die zijn geformuleerd in het gemeentelijk beleid worden in de regeling van het bestemmingsplan opgenomen.

Resultaten zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Klooster van Rilland' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.05RiBPHoofdweg60-on01 heeft met bijbehorende onderliggende stukken van 27 juni 2019 tot en met 7 augustus 2019 ter visie gelegen.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft iedereen de gelegenheid gehad schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn drie (waarvan twee identieke) zienswijzen ingediend op de vermelde data. Hieronder volgt een puntsgewijze samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. Bij de beantwoording is aangegeven of, en zo ja op welke wijze, het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze is aangepast.

Indiener zienswijze 1 (4 augustus 2019)

Zienswijze

De indiener geeft in de zienswijze het volgende aan:

1. De indiener is tegen de uitbreiding van het Klooster van Rilland met 100 extra arbeidsmigranten. Naast de arbeidsmigranten die in het klooster worden gehuisvest zijn ook elders in Rilland arbeidsmigranten woonachtig. Arbeidsmigranten dienen volgens de indiener evenredig te worden verdeeld over de gehele gemeente Reimerswaal. Volgens de indiener begeven de arbeidsmigranten zich zelfstandig op de huur- of koopmarkt van woningen. Tevens geeft indiener aan dat speculanten (ook aan De Jager Detachering gerelateerde partijen) alle te koop staande huizen opkopen en bij voorkeur te huur aanbieden aan arbeidsmigranten. Het aantal arbeidsmigranten in Rilland breidt hiermee volgens de indiener als een olievlek over het dorp uit, zonder dat de gemeente hier tegen actie onderneemt.
2. De indiener trekt de geloofwaardigheid en betrouwbaarheid van de gemeente in twijfel. Indiener veronderstelt dat bij de vorige uitbreiding van het klooster naar 200 arbeidsmigranten dit aantal ook als maximum voor de toekomst zou gelden. Tevens suggereert de indiener dat er sprake zou zijn van belangenverstrengeling.
3. De indiener is van mening dat er sprake is van overlast maar dat klachten van omwonenden achterwege blijven omdat er geen vertrouwen is in een adequate afhandeling van de gemeente. Door de beoogde uitbreiding zal de overlast volgens indiener verder toenemen.
4. Indiener geeft aan dat door de geplande nieuwbouw ten behoeve van de uitbreiding van het klooster het aanzicht van het landelijk rustieke klooster en de groene omgeving zal worden verpest. Tevens wordt volgens indiener door de nieuwbouw het cultureel erfgoed van Rilland aangetast. De indiener is van mening dat de kloostertuin moet worden onderhouden door een onafhankelijke partij.
5. De indiener trekt in twijfel dat overleg met omwonenden heeft plaatsgevonden en eist als bewijs hiervoor de notulen van dit overleg.

6. De indiener geeft aan dat er zomaar een uitrit naar de Gardiaanhof is gepland waardoor een verkeersonveilige situatie zal ontstaan.

Gemeentelijke reactie

1. De indiener stelt terecht dat er behalve in het Klooster van Rilland ook elders in Rilland arbeidsmigranten zijn gehuisvest. Voor de huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten in woningen in Rilland alsook in andere kernen van Reimerswaal is op 17 december 2019 door de gemeenteraad het 'Beleid ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten' vastgesteld. Daarin is onder meer bepaald dat de onderlinge afstand (cirkels) tussen nieuwe locaties waarin arbeidsmigranten gehuisvest worden in de dorpskernen tenminste 250 meter dient te bedragen. Het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten maakt daarmee geen onderscheid tussen de verschillende dorpskernen voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen. Uit het beleid volgt dat er momenteel nog zeer beperkte ruimte resteert om arbeidsmigranten te huisvesten in woningen in Rilland. Met de huisvesting van 300 arbeidsmigranten is voor het college het maximaal aanvaardbare aantal te huisvesten arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland bereikt. De uitbreiding van de huisvestingscapaciteit naar 300 te huisvesten arbeidsmigranten binnen het complex aan de Hoofdweg 60 in Rilland vormt de laatste uitbreiding op deze locatie. Het standpunt van indiener dat het aantal arbeidsmigranten als een olievlek over het dorp uitbreidt onderschrijft het college niet. Het beleid stelt hier duidelijke grenzen aan. Bovendien zal het college voor het klooster geen verdere uitbreiding van de huisvestingscapaciteit boven 300 plaatsen toestaan.
2. Tussen De Jager Detachering en de gemeente zijn eerder geen afspraken gemaakt over een maximum van 200 te huisvesten arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland. Voor het nu voorliggende initiatief van 300 te huisvesten arbeidsmigranten heeft de gemeente De Jager Detachering meegedeeld dat de uitbreiding naar 300 arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland ook de laatste uitbreiding is op deze locatie. Van vermeende belangenverstrengeling die de indiener suggereert is geen sprake in de besluitvorming ten aanzien van dit initiatief. De economische realiteit is dat de vraag naar arbeidsmigranten vanuit (Reimerswaalse) bedrijven groot is en nog altijd toeneemt. Recent onderzoek laat zien dat binnen de regio De Bevelanden het aantal arbeidsmigranten in 2018 ongeveer 2.350 bedraagt. Volgens het onderzoek is te verwachten dat dit aantal de komende 10 jaar nog zal groeien met circa 1.000 arbeidsmigranten. De Jager Detachering is een belangrijke regionale speler in het faciliteren van deze vraag en wenst hierin als commerciële onderneming dan ook een rol te spelen. De gemeente vindt het belangrijk dat deze (tijdelijke) buitenlandse arbeidskrachten ook deugdelijk worden gehuisvest. De locatie Klooster van Rilland heeft zich de afgelopen jaren bewezen als een goed functionerende huisvestingsaccommodatie. Op basis van deze ervaringen en de reeds aanwezige faciliteiten ter plaatse wordt deze locatie als meest geschikt beoordeeld om de huisvestingscapaciteit te vergroten.
3. De gemeente kan zich in haar handelen uitsluitend baseren op gedane meldingen en objectieve waarnemingen van vermeende overlast van de huisvesting van arbeidsmigranten in het klooster. Op niet gedane meldingen kan de gemeente geen actie ondernemen. De indiener maakt in zijn zienswijze niet duidelijk welke overlast op dit moment wordt ervaren als gevolg van de huidige huisvesting van arbeidsmigranten in het klooster. Evenmin blijkt uit de zienswijze welke (toename van) overlast bij een uitbreiding naar 300 arbeidsmigranten valt te verwachten volgens de indiener.
4. Als gevolg van de uitbreiding zullen de cultureel waardevolle delen van het voormalige klooster behouden blijven. Het aanzicht van het gebouw vanaf de Hoofdweg wordt hiermee

niet aangetast. De uitbreiding bevindt zich aan de achterzijde en verhoudt zich zowel in schaal als in uitstraling goed tot de historische gedeelten van het gebouw. In verband met de beoogde ontwikkeling heeft de gemeente aan de initiatiefnemer de eis gesteld een landschappelijk inpassingsplan te maken waarmee bestaande landschappelijke kwaliteiten behouden blijven en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De gemeente kan handhavend optreden als de eisen ten aanzien van de landschappelijke kwaliteiten niet worden nagevolgd, maar kan niet eisen welke partij onderhoud uitvoert op particuliere gronden.

5. Bij de totstandkoming van de uitbreidingsplannen is door De Jager Detachering overleg gevoerd met de direct omwonenden (o.a. bewoners Gardiaanhof en Pontiaanstraat). Hiervan zijn geen notulen opgesteld. De indiener kan bij De Jager Detachering navraag doen naar de contactpersonen namens de omwonenden, zodat deze door indiener kunnen worden benaderd voor informatie over de gevoerde overleggen.
6. De uitrit richting de Gardiaanhof betreft uitsluitend een calamiteitentoeegang en is op verzoek van de Veiligheidsregio Zeeland opgenomen in het bestemmingsplan. Deze uitrit is niet bedoeld voor reguliere ontsluiting van het kloostercomplex. Het kloostercomplex wordt ontsloten via de inritten aan de Hoofdweg. Van een vermeende verkeersonveilige situatie aan de Gardiaanhof kan dan ook geen sprake zijn.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan niet aangepast.

Indiener zienswijze 2 (6 augustus 2019) en 3 (6 augustus 2019)

De indieners hebben met hun zienswijze van 17 pagina's een zeer uitvoerige reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Voor een goede beantwoording van deze zienswijze is deze reactie in een aantal hoofdthema's geordend. De beantwoording van de zienswijze vindt dan ook plaats aan de hand van deze hoofdthema's en zal niet op alle details uit de zienswijze ingaan.

Zienswijze

De indiener geeft in de zienswijze het volgende aan:

Gezond evenwicht

De indiener pleit ervoor een gezond evenwicht te bewaren tussen het aantal inwoners van Rilland en het aantal gehuisveste arbeidsmigranten in het dorp. Volgens indiener is er met het huidige aantal van 200 arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland sprake van een dergelijk evenwicht. Volgens indiener zou 200 arbeidsmigranten in het klooster ook het maximaal aantal zijn. Indiener wijst erop dat er naast de 200 gehuisveste arbeidsmigranten in het klooster nog meer arbeidsmigranten in Rilland woonachtig zijn. Volgens de indiener heeft de gemeente geen zicht op de exacte aantallen arbeidsmigranten die woonachtig zijn in Rilland. Scheefgroei en overlast wordt gevreesd indien uitbreiding naar 300 arbeidsmigranten doorgang vindt en de gemeente niet optreedt tegen het opkopen van woningen voor arbeidsmigranten in Rilland door detacheerders en investeerders. Dit gaat ten koste van de beschikbaarheid van woningen voor de inwoners van Rilland (algemeen belang). Naast een gezond evenwicht in Rilland bepleit de indiener een evenwichtiger en solidaire verdeling van arbeidsmigranten over de Reimerswaalse dorpen.

Nut en noodzaak

De indiener stelt dat bedrijven die gebruik maken van arbeidsmigranten te weinig betalen om Nederlanders te 'motiveren' om het veelal laaggeschoolde werk te verrichten. De indiener vindt dat er sprake is van oneerlijke concurrentie. Economische groei van bedrijven vindt plaats zonder rekening te houden met de lokale gevolgen. Volgens indiener trekken bedrijven echt niet weg als er niet meer 'arme' arbeidsmigranten van elders naar hier worden gehaald.

Maatschappelijk draagvlak

De indiener suggereert dat de mening van inwoners er voor de gemeente niet toe doet en dat er niet naar de mening van inwoners wordt geluisterd. De indiener geeft aan dat de nabije omgeving van het Klooster van Rilland niet is geraadpleegd bij de planvorming. De indiener is van mening dat enkel het belang van bedrijven wordt gediend en dat inwoners en bedrijven niet gelijk worden behandeld. De indiener suggereert dat de gemeente de belangen van de inwoners niet in het oog houdt. Bovendien wordt inwoners volgens indiener de mond gesnoerd, waardoor er weinig tegenstand tegen de voorziene uitbreiding van het klooster lijkt te zijn. De klankbordgroep die zou moeten opkomen voor de belangen van de inwoners van Rilland is bij de indiener (en bij meerdere inwoners in Rilland) niet bekend en kan daarom de inwoners van Rilland niet geloofwaardig vertegenwoordigen. Daarnaast veronderstelt indiener dat het tijdstip van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan tijdens een verlofperiode heel precies is gekozen om zo min mogelijk bezwaren binnen te krijgen.

Overlast en onveiligheid

De indiener geeft in de zienswijze aan dat er overlast is van de huisvesting van arbeidsmigranten in het klooster. De indiener is van mening dat deze vermeende overlast binnen de perken moet blijven door niet meer arbeidsmigranten naar Rilland te halen. De indiener geeft aan dat het huisvesten van 300 arbeidsmigranten in het klooster alleen maar fricties en overlast met zich meebrengt, aangezien de arbeidsmigranten onder erbarmelijke omstandigheden ('in kleine kotjes') worden gehuisvest. De indiener vreest extra geluidsoverlast voor de naastgelegen woonwijk. Het gevoel van onveiligheid neemt volgens de indiener als gevolg van de beoogde ontwikkeling steeds verder toe. De indiener vraagt zich af hoe arbeidsmigranten in het klooster worden aangepakt na een misstap. De indiener vraagt om onafhankelijke controles op onaangekondigde tijdstippen.

Cultureel erfgoed en uitstraling

De indiener geeft aan dat het Klooster van Rilland is aangewezen als cultureel erfgoed met een dubbelbescherming en dat ook het zicht op dit klooster onder deze bescherming valt. Volgens de indiener mag deze dubbelbescherming niet opgeheven worden ten gunste van één detacheerder. Tevens is de indiener van mening dat het gebouw ten behoeve van de uitbreiding niet past in het landelijk historische karakter van het klooster. Het zicht op een cultuurhistorisch monument zoals het klooster dient niet verder aangetast te worden. Ook de extra parkeerplaatsen aan de achterkant van het klooster tasten de bijzonder waardevolle tuin aan. De indiener wenst het huidige rustige zicht op het cultureel erfgoed te behouden en wenst geen gevangenisuitstraling door een modern kubusbouw van 3 bouwlagen met platte moderne daken en zuilen voor de brandtrap. De indiener is van mening dat de wijze waarop met het gebouw wordt omgegaan ook weinig respectvol is naar andersgelovigen. Het migrantenhotel is volgens indiener geen goede reclame voor Rilland. De indiener wil dat de rustige groene omgeving wordt gewaarborgd en wil dat er een verplichting komt voor het tuinonderhoud.

Calamiteitenroute

De indiener geeft in de reactie aan dat men geen calamiteitenroute wenst achter het klooster. De indiener suggereert dat dit een alternatieve toegangsweg wordt voor de directie en het kantoorpersoneel van De Jager Detachering.

Oplossing voor de huisvesting van arbeidsmigranten

De indiener geeft in de zienswijze aan een oplossing te hebben voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De indiener doet het voorstel dat bedrijven die arbeidsmigranten nodig hebben deze huisvesten in de eigen woonomgeving van de aanvrager.

Gemeentelijke reactie

Gezond evenwicht

Belangrijk aandachtspunt in de afweging van de gemeente voor realisatie van het initiatief voor de huisvesting van 300 arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland is de verhouding van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten ten opzichte van de omvang van de kern Rilland. De kern Rilland telde op 1 januari 2019 3.187 inwoners. De gemeente is van mening dat door het huisvesten van in totaal 300 arbeidsmigranten (een uitbreiding van 100 extra arbeidsmigranten ten opzichte van de bestaande situatie) het sociaal evenwicht in Rilland niet verstoord wordt en een goede balans is gevonden tussen maatschappelijk draagvlak en economisch belang van de ondernemer. De gemeente is van mening dat er derhalve geen sprake is van een disbalans. Met de huisvesting van 300 arbeidsmigranten is voor het college het maximaal aanvaardbare aantal te huisvesten arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland bereikt. Op het argument van de indiener dat vermeende overlast zal toenemen als gevolg van het initiatief wordt onder het kopje 'Overlast en onveiligheid' nader ingegaan.

Tussen De Jager Detachering en de gemeente zijn eerder geen afspraken gemaakt over een maximum van 200 te huisvesten arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland. Voor het nu voorliggende initiatief van 300 te huisvesten arbeidsmigranten heeft de gemeente De Jager Detachering schriftelijk meegedeeld dat de uitbreiding naar 300 arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland ook de laatste uitbreiding is op deze locatie.

De indiener stelt terecht dat er behalve in het Klooster van Rilland ook elders in Rilland arbeidsmigranten zijn gehuisvest. Voor de huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten in woningen in Rilland alsook in andere kernen van Reimerswaal is op 17 december 2019 door de gemeenteraad het 'Beleid ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten' vastgesteld. Daarin is onder meer bepaald dat de onderlinge afstand (cirkels) tussen nieuwe locaties waarin arbeidsmigranten gehuisvest worden in de dorpskernen tenminste 250 meter dient te bedragen. In een woning mogen maximaal 4 arbeidsmigranten worden gehuisvest. Het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten maakt daarmee geen onderscheid tussen de verschillende dorpskernen voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen. Uit het beleid volgt dat er momenteel nog zeer beperkte ruimte resteert om arbeidsmigranten te huisvesten in woningen in Rilland. De gemeente streeft hiermee een evenwichtige en solidaire verdeling van arbeidsmigranten over de Reimerswaalse kernen na.

In Rilland zijn momenteel 254 arbeidsmigranten (legaal) gehuisvest, waarvan er 200 woonachtig zijn in het klooster. Daarnaast zijn er arbeidsmigranten gevestigd in het oude gemeentehuis (30)

en in 6 woningen in Rilland (24, 4 per woning). Door de gemeente worden naar aanleiding van meldingen van derden alsook op eigen initiatief controles uitgevoerd bij woningen en panden waar mogelijk illegale huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt.

Grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten vindt behalve in het Klooster van Rilland ook in andere dorpen van Reimerswaal plaats, zoals in Krabbendijke en Yerseke. De mogelijkheden om grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan is tevens afhankelijk van de beschikbaarheid van een hiervoor geschikte locatie of gebouw. Het is gebleken dat het Klooster van Rilland voor een dergelijk gebruik geschikt is, zoals ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Nut en noodzaak

Europese wet- en regelgeving maakt vrij verkeer van personen mogelijk en biedt (arbeids)migranten de mogelijkheid om in Nederland te werken. Het Nederlands sociaal stelsel schets de kaders voor deelnemers aan de arbeidsmarkt.

De economische realiteit is dat de vraag naar arbeidsmigranten vanuit (Reimerswaalse) bedrijven groot is en nog altijd toeneemt. Recent onderzoek laat zien dat binnen de regio De Bevelanden het aantal arbeidsmigranten in 2018 ongeveer 2.350 bedraagt. Volgens het onderzoek is te verwachten dat dit aantal de komende 10 jaar nog zal groeien met circa 1.000 arbeidsmigranten. De Jager Detachering is een belangrijke regionale speler in het faciliteren van deze vraag en wenst hierin als commerciële onderneming dan ook een rol te spelen. De gemeente vindt het belangrijk dat deze (tijdelijke) buitenlandse arbeidskrachten ook deugdelijk worden gehuisvest. De locatie Klooster van Rilland heeft zich de afgelopen jaren bewezen als een goed functionerende huisvestingsaccommodatie. Op basis van deze ervaringen en de reeds aanwezige faciliteiten ter plaatse wordt deze locatie als meest geschikt beoordeeld om de huisvestingscapaciteit te vergroten.

Ook de provincie onderkent in haar beleid dat er een groeiende behoefte is aan arbeidsmigranten die voor langere of kortere tijd in Zeeland werkzaam zijn. De provincie heeft beleidsvrijheid toegekend aan de gemeenten om voor de groep arbeidsmigranten die voor een kortere periode in Zeeland werkzaam is, adequate huisvesting mogelijk te maken. In het provinciale beleid wordt gesteld dat mogelijkheden hiervoor gezocht dienen te worden in de steden en dorpen. De provincie staat positief tegenover het initiatief.

Maatschappelijk draagvlak

De verantwoordelijkheid ten aanzien van het informeren van de omgeving ligt bij particuliere initiatieven in eerste instantie bij de initiatiefnemer. In het geval van de beoogde uitbreiding van het Klooster van Rilland is het dus de taak van De Jager Detachering om omwonenden op de hoogte te stellen van hun bouwvoornemens. De Jager Detachering heeft een contactgroep van direct omwonenden (o.a. bewoners Gardiaanhof en Pontiaanstraat) geformeerd waarmee periodiek overleg plaatsvindt over het functioneren van de huisvesting van arbeidsmigranten in het Klooster van Rilland. Met deze contactgroep is De Jager Detachering ook over de uitbreidingsplannen vroegtijdig in overleg getreden om de vormgeving van het nieuwe logiesgebouw waar mogelijk af te stemmen op de voorkeuren van omwonenden. De bouwplannen voor de uitbreiding van het Klooster van Rilland zijn hier mede het resultaat van.

Van de overleggen met de contactgroep zijn geen notulen beschikbaar. De indiener kan bij De Jager Detachering navraag doen naar de contactpersonen namens de omwonenden, zodat deze door indiener kunnen worden benaderd voor informatie over de gevoerde overleggen.

In het kader van de planologische procedure voor het initiatief is op meerdere momenten aan de omgeving kennisgeving gedaan van het bestemmingsplan en heeft een ieder gelegenheid gehad hierop te reageren. Omwonenden hebben kennis kunnen nemen van de uitbreidingsplannen van De Jager Detachering voor het Klooster van Rilland. De wet schrijft voor dat in het kader van een bestemmingsplanprocedure een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd alvorens dit kan worden vastgesteld. Overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening is aanvullend en vooruitlopend op de wettelijke procedure tevens een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De indiener heeft van beide mogelijkheden om op het plan te reageren gebruik gemaakt door het indienen van een inspraakreactie en een zienswijze. De gemeenteraad heeft de ingediende inspraakreacties meegewogen bij de meningsvorming over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad heeft geoordeeld dat de inspraakreacties geen aanleiding gaven voor aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. De beantwoording van de ingediende zienswijze zal voorafgaand aan de raadsbehandeling van het vast te stellen bestemmingsplan met de indiener worden gedeeld, waarbij de indiener in de gelegenheid wordt gesteld de zienswijze toe te lichten aan de gemeenteraad. De inwoners hebben hiermee voldoende mogelijkheden om hun mening kenbaar te maken en deze mening wordt meegewogen bij de besluitvorming over het plan.

In de procedure van een bestemmingsplan is de gemeente onder meer afhankelijk van de momenten waarop raadsvergaderingen worden gehouden om een plan ter inzage te leggen. Tevens is de gemeente voor de terinzagelegging afhankelijk van wettelijke termijnen. Hierdoor kan het voorkomen dat een plan inderdaad in een 'verlofperiode' ter inzage wordt gelegd. De periode dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt is wettelijk bepaald op 6 weken, waardoor het voor een ieder mogelijk moet zijn een eventuele reactie kenbaar te maken. Diegene die een inspraakreactie heeft ingediend op een voorontwerpbestemmingsplan ontvangen bovendien een brief wanneer een ontwerpbestemmingsplan weer ter inzage wordt gelegd.

De klankbordgroep Rilland streeft ernaar zo veel mogelijk een afspiegeling te vormen van de bewoners van Rilland en deze zo goed mogelijk te vertegenwoordigen. De klankbordgroep Rilland heeft tweemaal per jaar overleg met een vertegenwoordiging van het college. De klankbordgroep geeft gevraagd en ongevraagd advies over zaken betreffende de directe woon- en leefomgeving. Er wordt onder andere gesproken over de voorbereiding en ontwikkeling van bestemmingsplannen, het volkshuisvestingsbeleid, verkeersmaatregelen, reconstructieplannen, instandhouding van lokale voorzieningen, speelgelegenheid en openbare orde en veiligheid.

Overlast en onveiligheid

De huidige huisvesting van 200 arbeidsmigranten in het klooster functioneert zonder dat sprake is van overlast voor de omgeving. De gemeente kan zich in haar handelen uitsluitend baseren op gedane meldingen en objectieve waarnemingen van vermeende overlast en fricties van de huisvesting van arbeidsmigranten in het klooster. Er zijn de afgelopen jaren niet of nauwelijks meldingen van overlast en fricties gedaan. Op niet gedane meldingen kan de gemeente geen actie ondernemen.

Ook de indiener geeft aan op dit moment zelf geen overlast te ervaren, maar is van mening dat de mensen die vlak achter het klooster wonen en ook mensen in de kern er wel last van hebben.

De indiener maakt echter niet duidelijk waar de overlast concreet uit zou bestaan. De indiener is van mening dat overlast en fricties optreden door het huisvesten van arbeidsmigranten in 'kleine kotjes' onder erbarmelijke omstandigheden. Voor de gemeente zijn de erbarmelijke omstandigheden van de huisvesting (onder meer oude en kleine caravans, veel mensen in een woning) juist aanleiding geweest een beleidsregel voor de huisvesting van arbeidsmigranten vast te stellen (2009, geüpdatet in 2016 en 2019) om de huisvesting van arbeidsmigranten menswaardig te maken. Initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten dienen te voldoen aan de (kwalitatieve) toetsingsgronden die in de beleidsregel zijn opgenomen en aan de wettelijke bepalingen uit het Bouwbesluit. Specifiek voor het klooster zijn de eisen ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan. Aan deze regels dient de huisvesting dan ook te voldoen.

De indiener vreest geluidsoverlast voor de naastgelegen woonwijk. De recreatieve buitenruimte voor de arbeidsmigranten wordt gerealiseerd als 'omsloten binnenhof' welke volledig wordt afgeschermd door de nieuwbouw. Er is geen reden om aan te nemen dat geluidsoverlast zal ontstaan als gevolg van de uitbreiding van het klooster.

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de uitbreiding van het klooster en de huisvesting van 300 arbeidsmigranten tot overlast zou leiden. De bedrijfsvoering van De Jager Detachering zal als gevolg van de uitbreiding niet wezenlijk veranderen. Bovendien zal de kwaliteit van de woongelegenheden als gevolg van de nieuwbouw zelfs verbeteren, waarvoor de regeling in het bestemmingsplan de nodige waarborgen biedt.

Ten aanzien van controle en sancties bij eventuele incidenten heeft De Jager Detachering een duidelijk beleid. In het klooster is een beheerder aanwezig die direct kan ingrijpen mocht er eventueel sprake zijn van een incident. Aan direct omwonenden van het Klooster van Rilland zijn de telefoonnummers van de beheerder en de directie verstrekt. Indien de omwonenden de beheerder niet kunnen bereiken op het betreffende telefoonnummer, wordt het gesprek doorgeleid naar de directie van De Jager Detachering. Indien zich een incident voordoet gaat een waarschuwing uit naar de persoon die dit heeft veroorzaakt. Na een tweede incident wordt de betreffende persoon direct naar het land van herkomst gestuurd en zal deze persoon dus geen gebruik meer kunnen maken van de woongelegenheden in het klooster.

Cultureel erfgoed en uitstraling

De gronden waarop het klooster is gesitueerd hebben de bestemming 'Horeca'. Deze gronden zijn daarnaast deels voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en deels van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze dubbelbestemmingen zijn op de gronden gelegd om de eventueel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond te beschermen. Dergelijke dubbelbestemmingen liggen op vrijwel het hele grondgebied van de gemeente Reimerswaal (op het perceel van de indiener ligt bijvoorbeeld ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'). Een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voorziet naast de hoofdbestemming in een tweede bestemming van gronden en biedt uitsluitend een bescherming voor de ondergrond en heeft geen betrekking op hetgeen op een perceel is of wordt gebouwd. Het kloostergebouw heeft geen status als cultureel waardevol object (zoals bijvoorbeeld een Rijksmonument). Als gevolg van de uitbreiding zullen de historisch karakteristieke en beeldbepalende delen van het voormalige kloostergebouw behouden blijven. Het aanzicht van het gebouw vanaf de Hoofdweg wordt hiermee niet aangetast. De uitbreiding bevindt zich aan de achterzijde en verhoudt zich zowel in schaal als in uitstraling goed tot de historische gedeelten

van het gebouw. Juist dankzij de ingebruikname van het voorheen leegstaande klooster door De Jager Detachering is dit gebouw in goede staat behouden gebleven en is verpaupering voorkomen. Het karakteristieke pand draagt door de huidige functie nog altijd bij aan de positieve uitstraling van Rilland.

In verband met de beoogde ontwikkeling heeft de gemeente aan de initiatiefnemer de eis gesteld een landschappelijk inpassingsplan te maken waarmee bestaande landschappelijke kwaliteiten behouden blijven en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De gemeente kan handhavend optreden als de eisen ten aanzien van de landschappelijke kwaliteiten niet worden nagevolgd, maar kan niet eisen welke partij onderhoud uitvoert op particuliere gronden.

Calamiteitenroute

De uitrit richting de Gardiaanhof betreft uitsluitend een calamiteitentoeegang en is op verzoek van de Veiligheidsregio Zeeland opgenomen in het bestemmingsplan. Deze uitrit is niet bedoeld voor reguliere ontsluiting van het kloostercomplex. Het kloostercomplex wordt ontsloten via de inritten aan de Hoofdweg.

Oplossing voor de huisvesting van arbeidsmigranten

Het voorstel van de indiener dat bedrijven die arbeidsmigranten nodig hebben deze huisvesten in de eigen woonomgeving van de aanvrager is vrijwel niet uitvoerbaar. Veelal zijn ondernemers woonachtig in een reguliere woning in een woonwijk, waarbij het niet aannemelijk is dat hier fysiek ruimte is om een grote groep arbeidsmigranten te huisvesten. Voor het huisvesten van arbeidsmigranten in woningen geldt de gemeentelijke beleidsregel. Deze beleidsregel voorziet in de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen, maar het aantal te huisvesten arbeidsmigranten dient beperkt te blijven tot maximaal 4 arbeidsmigranten per woning. Tevens dient er voldoende ruimte tussen de woningen waar arbeidsmigranten zijn gehuisvest in acht te worden genomen. In dezelfde beleidsregel, alsook in het bestemmingsplan 'Buitengebied', wordt de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden uitsluitend bij agrarische bedrijven in het buitengebied arbeidsmigranten te huisvesten voor zover de te huisvesten arbeidsmigranten werkzaam zijn voor het desbetreffende agrarische bedrijf. Bij enkele (agrarische) bedrijven in Reimerswaal is er sprake van (grootschalige) opvang van arbeidsmigranten die voor deze bedrijven werkzaam zijn.

Conclusie

De zienswijzen zijn ontvankelijk, maar ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan niet aangepast.

Ambtshalve aanvulling

Overheden dienen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (en vast te stellen bestemmingsplannen) aandacht te hebben voor de stikstof- en PFAS-problematiek. Voor de bouwfase en de gebruiksfase van het initiatief is een stikstofdepositie-berekening uitgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Klooster van Rilland' zijn de berekeningen als bijlage toegevoegd en de conclusie is opgenomen in paragraaf 4.4. Daarnaast zijn er in de artikelen 1, 9, 10, 11, 12 en 13 enkele ondergeschikte redactionele wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 VOOROVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het voorgeschreven overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan:

1. Provincie Zeeland;
2. Veiligheidsregio Zeeland;
3. Waterschap Scheldestromen.

Van deze overlegpartners zijn inhoudelijke reacties op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen op de vermelde data.

Provincie Zeeland (25 maart 2019)

Overlegreactie

De provincie geeft in de overlegreactie het volgende aan:

1. Algemeen: Het oude provinciale beleid is toegepast.
2. Parkeren: Sinds december 2018 is er een nieuwe CROW-publicatie beschikbaar met nieuwe parkeernormen. Mogelijk geeft dit reden om de gemeentelijke parkeernota aan te passen.
3. Archeologie:
 - a. Op pagina 24 van de toelichting dienen in de op een na laatste zin van de laatste alinea de woorden 'niet' en het tussen haakjes opgenomen 'uitgezonderd heipalen' te worden verwijderd.
 - b. In de toelichting wordt niet inzichtelijk gemaakt hoe omgegaan wordt met de bodemverstoring in relatie tot sloop van de gebouwen. Ook wordt de omvang en diepgang van de nieuw aan te leggen vijver in de toelichting niet genoemd. Tevens wordt gesteld dat het archeologisch rapport niet als bijlage bij het plan is opgenomen.
4. Cultuurhistorie: Op pagina 25 van de toelichting wordt een onrealistische perspectief geschetst over de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
5. Regels: Verzocht wordt om in artikel 12 naast de diepte ten opzichte van het maaiveld ook de diepte ten opzichte van NAP op te nemen.

Gemeentelijke reactie

1. De provincie constateert terecht dat het oude provinciale beleid is opgenomen. De toelichting zal op dit punt worden geactualiseerd. Dit heeft geen gevolgen voor de inhoudelijke toetsing van dit initiatief.
2. De gemeente is ermee bekend dat er een nieuwe CROW-publicatie beschikbaar is. Net als in de vorige CROW-publicatie voorziet deze niet in een parkeernorm voor de huisvesting van arbeidsmigranten en blijft onverkort onze gemeentelijke parkeernota waarin wel een norm voor de huisvesting van arbeidsmigranten is opgenomen van kracht.
3.
 - a. De provincie constateert terecht dat enkele formuleringen op pagina 24 van de toelichting niet juist zijn. De toelichting zal op deze punten worden aangepast.
 - b. Zowel de sloop van het bijgebouw als de aanleg van de vijver reiken niet dieper dan op grond van het archeologisch onderzoek gebaseerde vrijstellingsdiepte. Een concept van het archeologisch rapport maakte reeds als bijlage 5 onderdeel uit van het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zal het definitieve rapport worden bijgevoegd.

4. De provincie constateert terecht dat de Omgevingswet niet meer in 2018 in werking zal treden. De toelichting zal op dit punt worden geactualiseerd. Dit heeft geen gevolgen voor de inhoudelijke toetsing van dit initiatief.
5. Ter verduidelijk zal in de regeling van het bestemmingsplan naast de diepte ten opzichte van het maaiveld ook de diepte ten opzichte van NAP worden vermeld.

Conclusie

Naar aanleiding van de overlegreactie is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

- De toelichting van het bestemmingsplan zal op voornoemde punten worden geactualiseerd en aangepast.
- Het definitief archeologisch rapport zal bij het bestemmingsplan worden gevoegd.
- In de regeling van het bestemmingsplan wordt naast de diepte ten opzichte van het maaiveld ook de diepte ten opzichte van NAP vermeld.

Veiligheidsregio Zeeland (27 maart 2019)

Overlegreactie

De Veiligheidsregio Zeeland deelt enkele constatering ten aanzien externe veiligheidsaspecten (risicobronnen, relevante calamiteitenrisico's, zelfredzaamheid en de beheersbaarheid). Tevens wordt een advies voor de beheersbaarheid bij een brand in het plangebied gegeven.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is de Veiligheidsregio erkentelijk voor de gedeelde constatering en het advies. De gemeente constateert dat de aandachtspunten op het gebied van externe veiligheid volgens de Veiligheidsregio correct zijn verwoord in het bestemmingsplan. Het advies voor de beheersbaarheid bij een brand is in het kader van het bestemmingsplan geen ruimtelijk relevant criterium. De gemeente zal het advies onder de aandacht brengen van de initiatiefnemer. Naar aanleiding van voornoemd advies zal op de verbeelding van het bestemmingsplan een calamiteitenroute worden aangeduid.

Conclusie

Naar aanleiding van de overlegreactie wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan een calamiteitenroute aangeduid.

Waterschap Scheldestromen (17 april 2019)

Overlegreactie

Vooruitlopend op het formele wateradvies heeft het Waterschap Scheldestromen enkele bedenkingen kenbaar gemaakt ten aanzien van de beoogde realisatie van waterberging ter compensatie voor de toename van verharding. Deze bedenkingen hebben betrekking op de afstemming van de waterberging op het oppervlaktewatersysteem en de grondwaterstanden ter plaatse. In overleg met de gemeente is gezocht naar een passende oplossing. In het wateradvies bevestigt het waterschap dat deze oplossing is gevonden.

Gemeentelijke reactie

Het waterschap heeft terecht geconstateerd dat de afstemming van de waterberging op het oppervlaktewatersysteem en de grondwaterstanden niet toereikend is om de toename van

verharding te compenseren. De gemeente zal in overleg met de initiatiefnemer gevolg geven aan het advies.

Conclusie

De waterparagraaf in het bestemmingsplan zal worden aangepast zoals is overeengekomen met het waterschap.

