

Reimerswaal

Bestemmingsplan `Havenstraat 3, Waarde'

Wijzigen kerkgebouw in woning





Datum: 26 september 2017
Status: vastgesteld
Planid.: NL.IMRO.0703.06WaBPHavenstraat3-va01

Initiatiefnemer:
P. Lubbes
Christinastraat 1
4414 BE Waarde

Adviseur:
Butijn Bouw Advies
Kerkweg 29
4414 AA Waarde

Inhoud

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

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

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

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

Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied

4.1 Doelstelling	16
4.2 Hoofdstructuur	16
4.3 Wonen	16
4.4 Verkeer	19
4.5 Groen	20
4.6 Water	20

Hoofdstuk 5 Milieu- en andere aspecten

5.1 Archeologie en cultuurhistorie	21
5.2 Milieuhinder	23
5.3 Bodem	24
5.4 Luchtkwaliteit	26
5.5 Verkeer en parkeren	26
5.6 Afval	27
5.7 Ecologie	27
5.8 Externe veiligheid	29
5.9 Water	30

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemene opzet	33
6.2 Verbeelding	33
6.3 Regels	34

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid	37
7.2 Maatschappelijke toetsing	37
7.3 Overleg	37

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Ruimtelijke vertaling driftbeperkende maatregel	38
Bijlage 2 Bodemonderzoeksrapport	
Bijlage 3 Wateradvies	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De initiatiefnemer, heer P. Lubbes, is voornemens om de voormalige kerk van de Gereformeerde Gemeente aan de Havenstraat 3 te Waarde te verbouwen tot woning. Om dit te kunnen realiseren dient het oude kerkgebouw in pandig grondig verbouwd te worden. Voor het verbouwen hiervan en tijdelijk bewonen heeft hij reeds een omgevingsvergunning ontvangen.

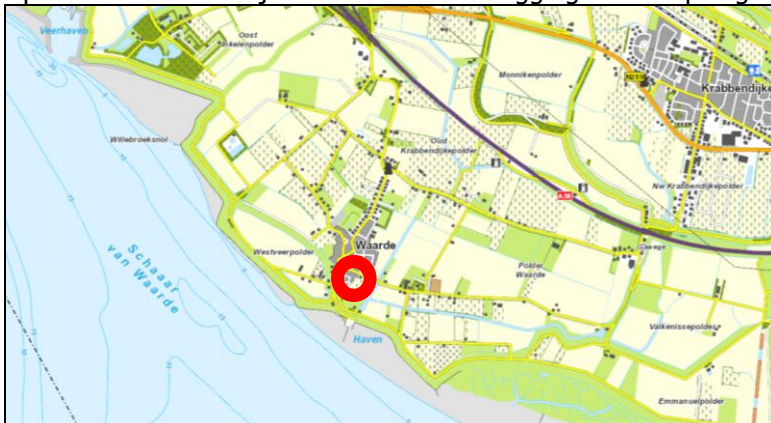
Om het bewonen van het pand permanent mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Tevens zal er nog een omgevingsvergunning bouwen aangevraagd moeten worden om alle niet in de omgevingsvergunning van de tijdelijke woonfunctie meegenomen bouwonderdelen toe te staan.

De initiatiefnemer is voornemens het oude pand zo veel als mogelijk is in zijn karakteristieke staat te behouden. Wel dient er het nodige onderhoud aan te gebeuren en zullen er dakramen toegevoegd en enkele gevelwijzigingen doorgevoerd worden. Ook is er in het plan een nieuwe garage opgenomen die gesitueerd is in de noordoostelijke hoek van de voortuin.

Voor genoemd initiatief is gebleken de meest economisch haalbare en ruimtelijk gewenste oplossing te zijn om het pand met ondergrond weer een nieuwe bestemming te geven. Tevens blijft door uitvoering van het initiatief het pand met zijn karakteristieke uitstraling behouden. De gemeente Reimerswaal staat positief tegenover deze ontwikkeling. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken en voor de toekomst zeker te stellen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het vigerende bestemmingsplan is hiervoor namelijk niet toereikend.

1.2 Ligging plangebied

Op onderstaand kaartje en luchtfoto is de ligging van het plangebied afgebeeld.



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

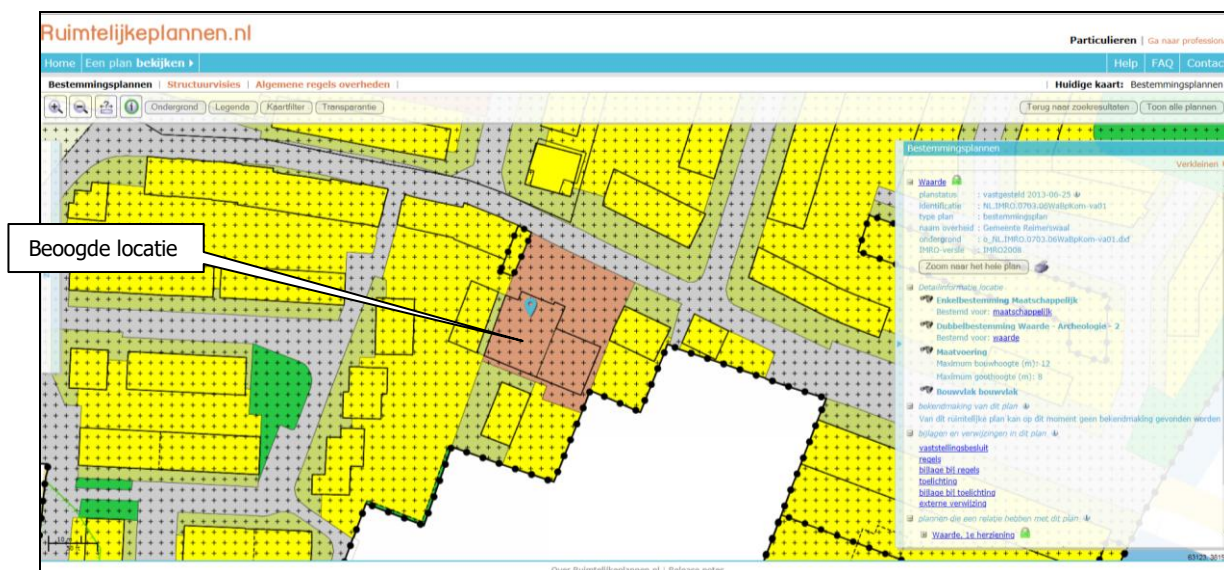


Luchtfoto 01: Plangebied Havenstraat 3 te Waarde, bron: Geoweb Provincie Zeeland

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het planinitiatief is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Waarde", vastgesteld op 25 juni 2013. Het is gesitueerd op gronden met de bestemming Maatschappelijk. Het beoogd gebruik is echter niet maatschappelijk maar wonen. Het beoogd initiatief is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. In het voornoemd bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar wonen. Echter, deze wijzigingsbevoegdheid is te beperkt om voorliggend initiatief mogelijk te maken. 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 'Havenstraat 3, Waarde' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling. In figuur 02 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



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

1.4 Leeswijzer

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

2. Beleidskaders

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

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

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

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

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

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

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen.

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

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

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

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

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

Conclusie

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

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

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

Nota Ruimte voor verbetering

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

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

Woningbouw en herstructurering

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

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

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

Duurzaamheidsladder

Voor succesvol ruimtelijk beleid is het van belang dat in Zeeland in iedere regio vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar zijn afgestemd. Dit draagt bij aan economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van de leefbaarheid van stedelijk en

landelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is het centrale ruimtelijk instrument om dit beleid te realiseren.

De duurzaamheidladder gaat uit van drie stappen.

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

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

Toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking

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

Ad 1. (Behoeftte aantonen)

Gelet op de taak die de gemeente heeft om woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking wordt met de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan aan deze taak invulling gegeven. In de regionale woningbouwplanning die is vastgesteld bij de 'Agenda Wonen De Bevelanden 2020' uit 2013 is voor de planlocatie rekening gehouden met de mogelijkheid tot realisatie van meerdere woningen. In eerste instantie was er van uit gegaan dat het kerkgebouw gesloopt zou worden en er op de vrijkomende gronden nieuwe woningen gebouwd zouden worden. Echter is dit anders gelopen en is het oude kerkgebouw verkocht aan een particulier die er 1 woning in wilt realiseren.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in een aantoonbare behoefte.

Ad 2. (Inbreiden eerst)

Het beoogde programma wordt gerealiseerd binnen de muren van het bestaande pand binnen het 'bestaand bebouwd gebied'. Er is dus sprake van herstructurering, waarmee aan trede 2 van de ladder wordt voldaan.

Ad 3. (Goede ontsluiting)

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

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

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

Conclusie:

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

2.3 Regionaal beleid

'Agenda Wonen De Bevelanden 2020' (2013)

(regionale woningmarktafspraken met regionaal woningbouwprogramma en regionale woningbouwplanning)

Als uitwerking van het 'Omgevingsplan Zeeland 2012-2018' is, door de gemeenteraden van de vijf Bevelandse gemeenten, in 2013 de 'Agenda Wonen De Bevelanden 2020' opgesteld. Deze agenda is op 29 oktober 2013 door de gemeenteraad van Reimerswaal vastgesteld. In de 'Agenda Wonen De Bevelanden 2020' zijn 9 kernthema's vastgesteld die de basis vormen voor de in de agenda neergelegde regionale woningmarktafspraken:

1. realistische woningbouwproductie;
2. bundeling op basis van de lange termijn behoefte in de markt, de vraagkant dus;
3. kwaliteit voor kwantiteit;
4. aanpak bestaande woningvoorraad, ook particuliere koopvoorraad;
5. wonen en zorg;
6. regionale prestatieafspraken met corporaties;
7. arbeidsmigranten;
8. grondprijzen voor woningbouw;
9. monitoring.

De regionale woningmarktafspraken omvatten zowel een woningbouwprogramma – waarin afspraken omtrent de kwaliteit en de typologie van nieuw te bouwen woningen zijn neergelegd, als een woningbouwplanning, waarin het maximaal aantal netto toe te voegen woningen in de regio De Bevelanden en de aantallen per gemeente te bouwen nieuwe woningen zijn neergelegd. Gedeputeerde Staten hebben op 17 december 2013 aangegeven de afspraken ten aanzien van de woningbouwplanning te accepteren. Het provinciaal bestuur gebruikt de afspraken bij de toetsing van alle nieuwe woningbouwinitiatieven.

Aan de woningbouwplanning is per gemeente een projectenlijst gehangen. In de woningbouwplanning die bij de 'Agenda wonen De Bevelanden 2020' is vastgesteld, zijn voor de betreffende planlocatie meerdere woningen voorzien.

Conclusie:

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

2.4 Gemeentelijk beleid

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

- Structuurvisie
- Bestemmingsplan

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

Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

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

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

gebruik van het karakteristieke landschap rond Waarde en de beleefbaarheid van de Westerschelde verder versterken.

Ontwikkelingen

In Waarde is het project 'MeerWaarde' een belangrijke actuele ontwikkeling geweest. Samen met de woningcorporatie is met een nieuwe cluster van voorzieningen (dorpshuis, gymzaal, winkelruimte en appartementen) een bijzonder woonmilieu tot stand gebracht, dat een meerwaarde vormt voor de hele kern.

Voor Waarde is het van belang dat de kernkwaliteit van Waarde: 'goed wonen in rust en ruimte' optimaal wordt gewaarborgd. Met een goede afronding van de kern, aanpak van de ruimtelijke aandachtslocaties en het op peil houden van het voorzieningenniveau kan dit worden bereikt.

Verschillende ruimtelijke aandachtslocaties in de kern behoeven aandacht om het aantrekkelijke woon- en leefmilieu in Waarde te behouden. De gemeente zet in op onderzoek naar de transformatie van deze locaties en zal beleidsmatig ruimte bieden. Transformatie van deze locaties behoeft de voorkeur boven ontwikkeling van nieuwe woonlocaties aan de dorpsranden.

Bij de ontplooiing en ontwikkeling van nieuwe initiatieven voor woningbouw geldt de volgende (dwingende) volgorde:

1. Herstructurering of transformatie.
2. Inbreiding.
3. Uitbreiding.

Daarbij wordt getoetst of de ontwikkeling bijdraagt aan de (bovengemeentelijke) vraag naar woningbouwlocaties, kantoren, detailhandel en andere (stedelijke) voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (qua aantallen en behoefte) gaat het ook om kwalitatieve vraag (welke kwaliteit wordt geleverd, wordt voorzien in de behoefte aan bepaalde woningtypen).

Vigerend bestemmingsplan

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

- 'Maatschappelijk'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

Binnen de bovengenoemde bestemming is bijvoorbeeld bejaardenzorg met bijbehorende bewoning wel toegestaan maar het wonen als gezin niet. Het beoogd initiatief voldoet derhalve niet aan het bestemmingsplan.

Conclusie:

Betreffend planinitiatief houdt het wijzigen van het gebruik van een voormalig kerkgebouw tot woning in. Betreffende locatie is als transformatielocatie aangegeven. Beoogd planinitiatief kan gezien worden als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

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

3. Bestaande situatie

3.1 Bestaande situatie plangebied

De huidige planlocatie bestaat uit een voormalig kerkgebouw. De planlocatie is gesitueerd in een woongebied. In de Havenstraat staan diverse vrijstaande woningen en rijwoningen. In het recente verleden is er voor de kerk van de Gereformeerde Gemeente een nieuw pand gebouwd aan de Meezeweg aan de rand van Waarde.

Het oude kerkgebouw stond al geruime tijd te koop en was niet meer in gebruik.

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



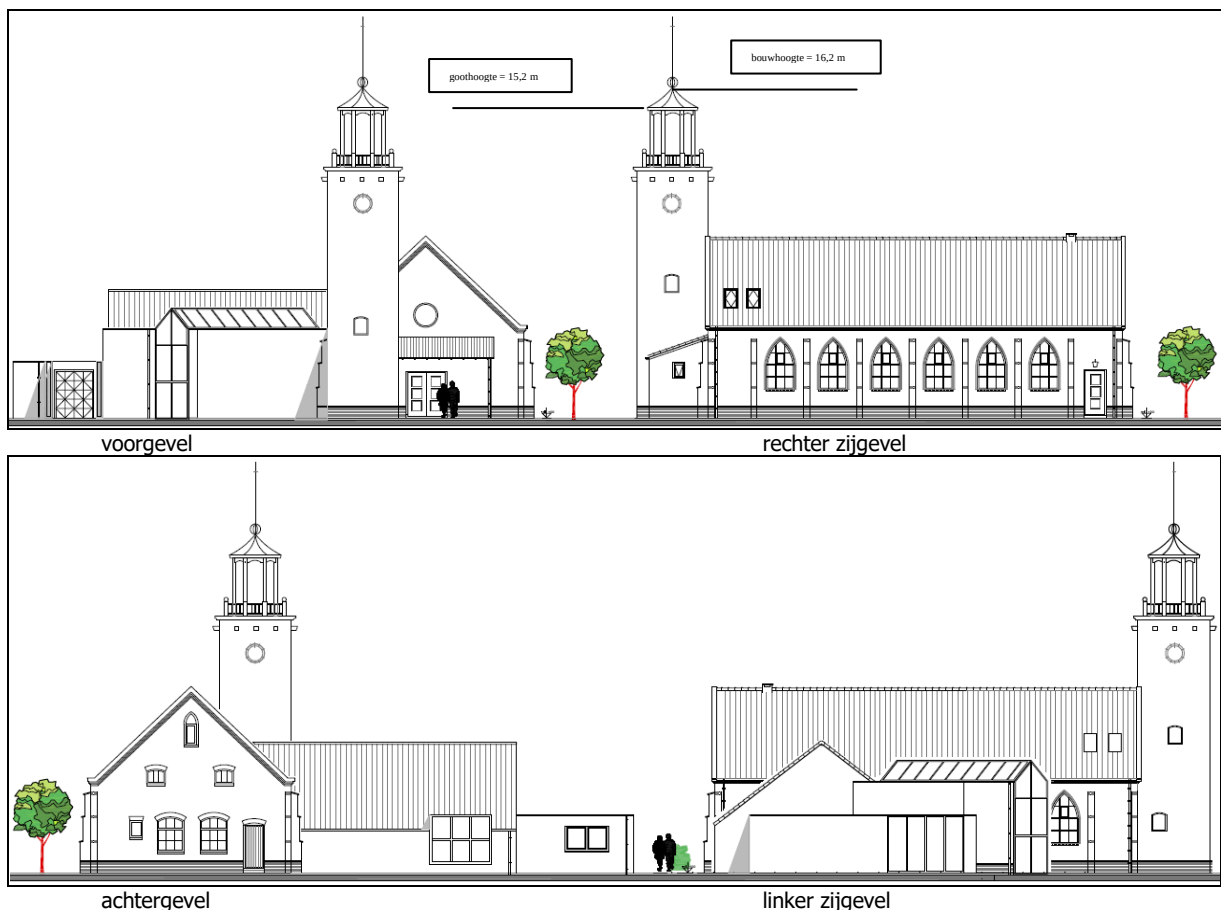
Figuur 03: situatie planlocatie, bron: Geoweb Provincie Zeeland



Luchtfoto 02: planlocatie Havenstraat 3 te Waarde, bron: Geoweb Provincie Zeeland



Luchtfoto 03: planlocatie Havenstraat 3 te Waarde, bron: fotograaf P. Buteijn



Figuur 04: geveltekeningen bestaande situatie, bron: Roos en Ros architecten

3.2 Wonen

Het dorp Waarde is met ruim 1300 inwoners een van de kleine woonkernen van de gemeente Reimerswaal.

Met de recente ontwikkelingen in de Coolhofflaan en Julianahof is er een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte.

3.3 Bedrijvigheid en andere economische aspecten

In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is gelegen aan de Westveerpolder (250 m.) en de Weelweg/Boterdijk (450 m.).

Waarde heeft een eigen basisschool, 'D'n Akker', waar alle dorpskinderen onderwijs kunnen ontvangen. Sinds 2014 heeft Waarde naast de school een nieuw dorpscentrum "Meerwaarde" in gebruik. Hierin zijn diverse maatschappelijke functies gevestigd zoals een gymzaal en het dorpshuis, een belangrijk ontmoetingscentrum waar diverse verenigingen hun onderkomen vinden. Tevens is hier ook de dorpswinkel gevestigd. Aan de noordoostzijde van het dorp bevinden zich de sportvelden (voetbal en tennis).

Het dorp heeft twee kerkgebouwen, een monumentale Hervormde kerk in de kern van het dorp en een nieuwe Gereformeerde Gemeente kerk aan de westrand van het dorp.

3.4 Verkeer en vervoer

Auto-ontsluiting

De kern Waarde is in het kader van het uitvoeringsprogramma duurzaam veilig ingericht en vormgegeven als 30 km/uur-gebied. De Havenstraat is ontsloten via de Weelweg, Groene Kruisstraat en Julianastraat. Aan de westzijde van het dorp wordt de Havenstraat ontsloten via de Westveerpolder.

Parkeren

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

Fietsvoorzieningen

Binnen de kern vindt uitsluitend een gemengde verkeersafwikkeling plaats.

Openbaar vervoer

Op afspraak kan men gebruik maken van de buurtbus. Verder is men voor openbaar vervoer aangewezen op Kruiningen-Yerseke of Krabbendijke.

3.5 Ondergrondse infrastructuur

Door het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

3.6 Landschap, natuur en ecologie

Groenstructuur

Een samenhangende groenstructuur bestaat uit lijnen, vlakken en punten:

- De lijnen in de groenstructuur omvatten de groenvoorzieningen gekoppeld aan lineaire elementen als wegen of singels. Deze lijnen structureren de buitenruimte en verbinden (groen)elementen. In Waarde zijn de groene lijnen gekoppeld aan de hoofdontsluitingswegen en dijken.
- De vlakken in de groenstructuur worden gevormd door groengebieden en parken. Deze vlakken zijn van belang voor de afwisseling en verbinding tussen bebouwd en onbebouwd gebied, en voor de ruimtelijke en functionele kwaliteit van woon- en leefomgeving. In Waarde zijn deze aanwezig in de vorm van een muziektent, Parkzicht en de molen, Kerkweg, met daaromheen groen en drie speelterreintjes in de Coolhofflaan, Schaarweg en Prins Willemstraat. Tevens is er een wandelpad vanaf de Coolhofflaan langs de watergang tot aan het rioolgemaal aan de Schaarweg.
- Punten in de groenstructuur zijn op zichzelf staande groenelementen op bijzondere plaatsen. De molen aan het begin van de Kerkweg is hiervan een voorbeeld.

De inrichting van de planlocatie blijft nagenoeg geheel als bestaand, met uitzondering van de toevoeging van een garage in de linker hoek van de voortuin.

Natuur en ecologie

In de omgeving van het plangebied zijn enkele dijken in het provinciaal beleid aangewezen als Ecologische Hoofd Structuur. Overigens zijn verder geen specifieke natuur- en/of landschapswaarden aanwezig. Zie ook paragraaf 5.7.

3.7 Waterhuishouding

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

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

3.8 Sociale en maatschappelijke samenhang

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

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

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

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

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

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

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

ervoor dat mensen meer mogelijkheid krijgen om direct of meer op afstand elkaar tegen te komen en/of elkaar te ontmoeten.

Onderwijs

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich de volgende onderwijsvoorziening.

- D'n Akker, christelijke basisschool, Groene Kruisstraat 12.

Overige voorzieningen

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

- Dorpscentrum Meerwaarde, Mauritsstraat 6.

Externe veiligheid

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

Fysieke veiligheid

In het plangebied zijn thans geen fysiek onveilige bedrijven gevestigd.

Sociale veiligheid

De sociaal-maatschappelijke veiligheid in het plangebied is goed. Waarde heeft een hechte sociaal-ruimtelijke structuur. De openbare ruimte heeft een goede ruimtelijke uitstraling. Het hergebruiken van een al langer leegstaand pand zal een verbetering zijn voor de sociale veiligheid.

4. Visie op het plangebied

4.1 Doelstelling

Onderhavig planinitiatief heeft tot doel om het gebruik van het bestaande pand te wijzigen en te verbouwen tot een woning met behoud van de cultuurhistorische uitstraling van het pand.



Figuur 05: impressie nieuwe situatie, bron: Roos en Ros architecten

4.2 Hoofdstructuur

Ten aanzien van de hoofdstructuur gelden er voor de planlocatie geen specifieke randvoorwaarden. Uitgangspunt is de kwaliteit en de leefbaarheid te handhaven.

Het pand als geheel blijft behouden. Alleen in de noordoostelijke hoek van de voortuin is een nieuwe garage gesitueerd in dezelfde voorgevellijn als het naastgelegen buurpand (Havenstraat 1). De kleur- en materiaalkeuze van de nieuwe garage is afgestemd op de bestaande omgeving. Door het toepassen van een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 6 meter blijft de garage als een ondergeschikt deel van het totale plangebied.

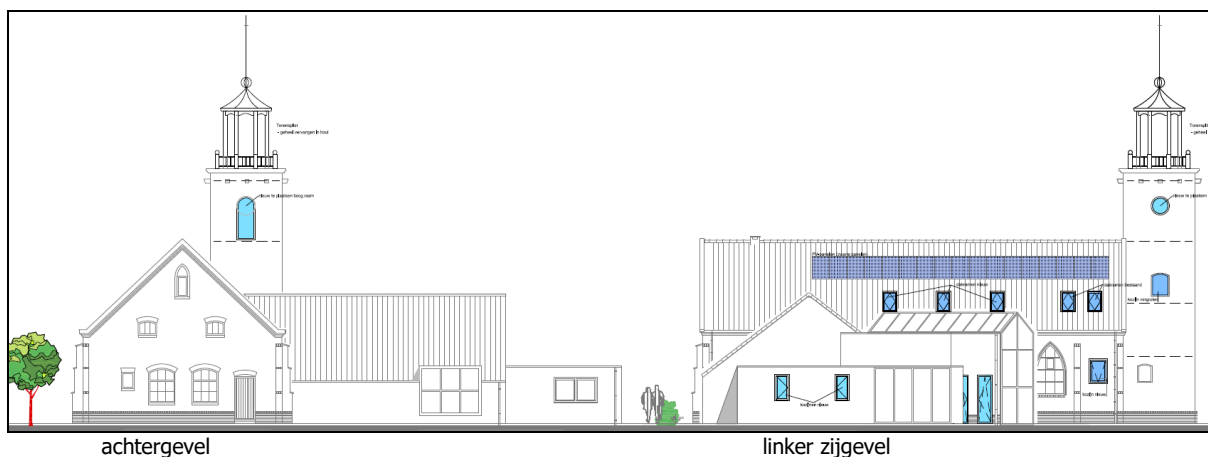
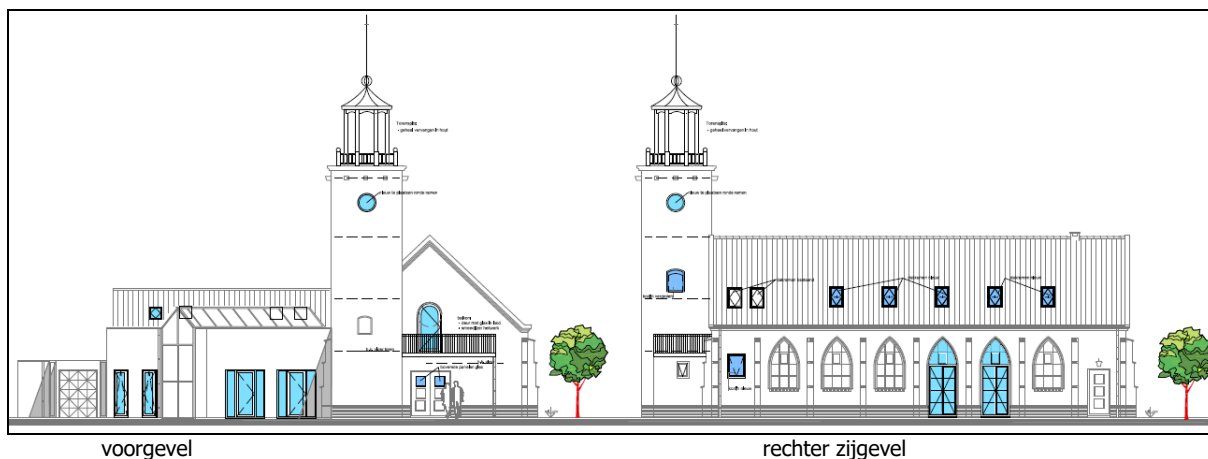
Door handhaving van de bestaande gevelbeelden wordt voldaan aan de gewenste kwaliteit. Toevoeging van enkele parkeerplaatsen komt mede de leefbaarheid ten goede.

4.3 Wonen

De planlocatie, bestaande uit een voormalig kerkgebouw, wordt gewijzigd naar een woonlocatie. Hierbij wordt het oude kerkgebouw in pandig verbouwd. De karakteristieke hoofdvorm blijft derhalve behouden. Het aantal woningen binnen de planlocatie is gemaximaliseerd tot 1.

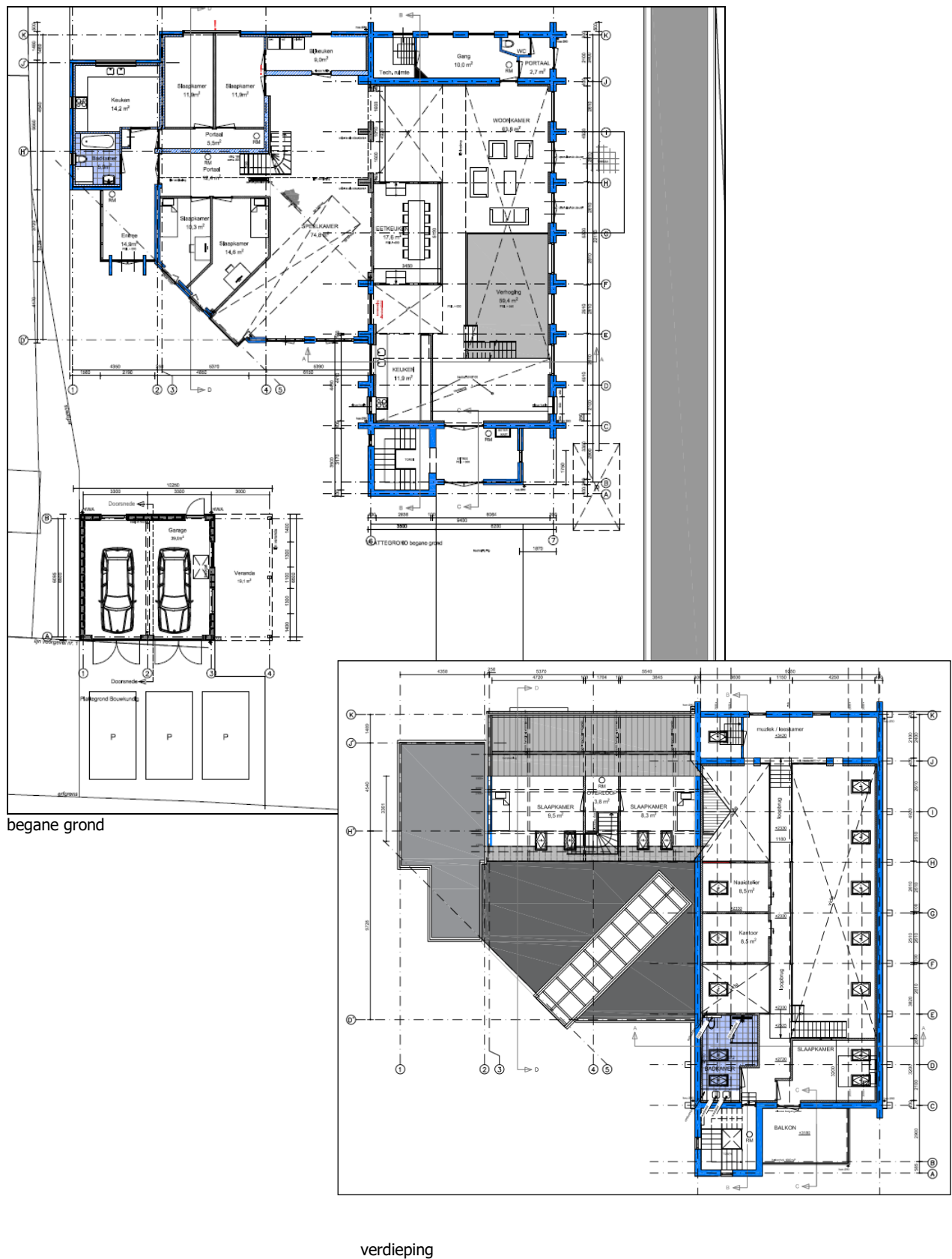
Het bestaande hoofdgebouw is achter op de kavel gesitueerd. Achter het bestaande hoofdgebouw bevindt zich nog een smalle strook grond, waar zich een achterpad bevindt. Daarentegen is de planlocatie van een ruime voortuin voorzien. De gebruikelijke inrichting van een achtertuin als speelplek voor de kinderen in combinatie met een terras en tuinberging is in onderhavige situatie niet mogelijk. Derhalve is deze ruimtebehoefte aan de voorzijde voorzien. Zoals reeds eerder verwoord is in de noordoosthoek van de voortuin een garage gepland. De garage wordt afgedekt met een zadeldak voorzien van dakpannen. De voortuin wordt afgeschermd van het openbaar gebied met een groene haag van geringe hoogte.

Voor het parkeren van de auto's is er parkeergelegenheid voorzien direct aan de straat door middel van het aanleggen van 1 extra parkeervak, twee op de oprit naar de garage en aan de zijkant (tussen voormalige kerkgebouw en zijpad) 1 extra parkeervak alle vier op eigen terrein. Zie situatie figuur 07.

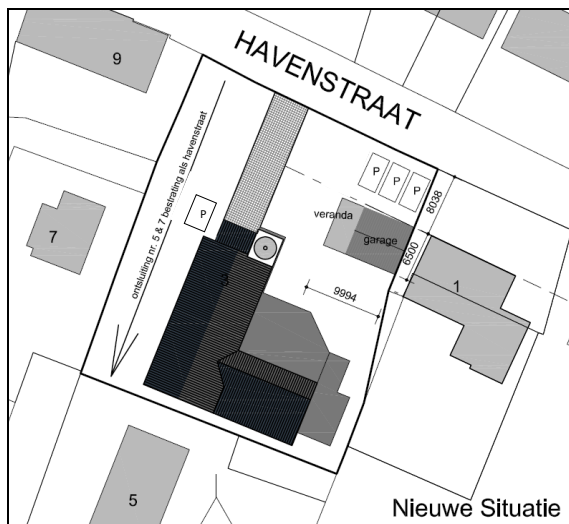


Figuur 06: geveltekeningen nieuwe situatie, bron: Roos en Ros architecten

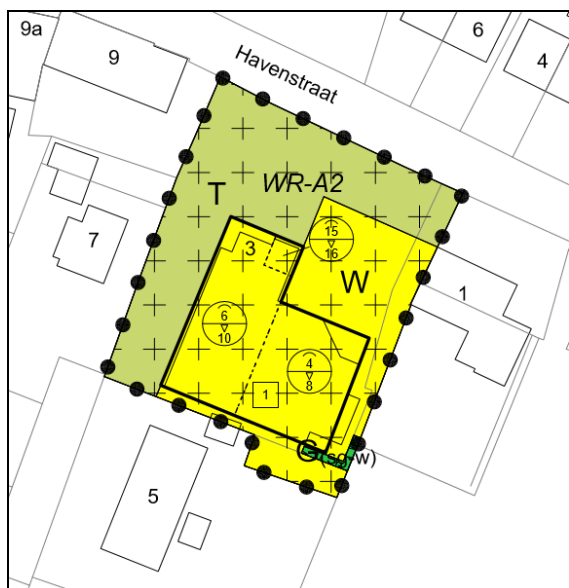
Zoals de gevelbeelden laten zien worden er enkele raamopeningen gewijzigd en/of toegevoegd. Tevens worden er op de verdieping aan de voorzijde van de laagbouw enkele dakramen geplaatst ten behoeve van twee slaapkamers. In het dakvlak van de hoofdbouw komen ook diverse dakramen om zo voldoende daglicht te realiseren.



Figuur 07: plattegronden en inrichtingsplan nieuwe situatie, bron: Roos en Ros architecten



Figuur 08: nieuwe situatie met inrichting perceel, bron: Roos en Ros architecten



Figuur 09: nieuwe planverbeelding, bron: Bragis

Om de voorgestelde invulling mogelijk te maken is de bestaande voorgevelrooilijn van naastgelegen buurpand, Havenstraat 1, doorgetrokken evenwijdig met de weg. Voor deze lijn krijgen de gronden de bestemming Tuin, achter deze lijn de bestemming Wonen. Het bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw ligt grotendeels op de buitengevellijnen van de bestaande bebouwing. Buiten deze lijnen is er op gronden met de bestemming Wonen de mogelijkheid om bijgebouwen of aan- en uitbouwen te realiseren met een gemaximaliseerde oppervlakte van 100 m². De geplande garage inclusief de veranda heeft een oppervlakte van circa 65 m².

4.4 Verkeer

Er zijn geen wezenlijke veranderingen in de verkeersstructuur voorzien. Wel zijn er binnen de planlocatie vier parkeerplaatsen voorzien op eigen grond (drie aan de voorzijde en 1 aan de zijkant) waardoor de parkeerdruk in de straat niet vergroot wordt. Zie ook paragraaf 5.5.

4.5 Groen

De bestaande bebouwing is aan de achter en linkerzijkant op een korte afstand gelegen van een fruitboomgaard. De afstand is circa 5 meter. Op grond van jurisprudentie is het binnen een straal van 50 meter niet mogelijk nieuwe woningen te realiseren of bestaande panden te wijzigen naar een woonbestemming. Een kortere afstand is wel toegestaan indien wijziging niet of nagenoeg niet leidt tot hinder bij de woonfunctie en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

Uit onderzoeken die uitgevoerd zijn door de Plant Research International Wageningen UR (WUR) blijken er driftbeperkende maatregelen uitvoerbaar die het mogelijk maken om op een kortere afstand te kunnen bouwen. Zodanig dat aan de boven gestelde voorwaarden voldaan wordt.

In onderhavige situatie is derhalve een driftbeperkende maatregel voorzien in de vorm van een bladhoudende haag met een hoogte van 4 meter. Om er zeker van te zijn dat deze ook gepland en in standgehouden wordt, zolang dit nodig is, is er aan de uitvoering van dit initiatief een voorwaardelijke beperking gekoppeld. Binnen een gestelde termijn dient er een afdoende driftbeperkende maatregel getroffen te zijn. Zie hiervoor de bijlage 1 "Ruimtelijke vertaling driftbeperkende maatregel".

Voor het overige zal de bestaande groenaanplant op het perceel gedeeltelijk aangepast en gedeeltelijk uitgebreid worden. De tuin zal na gereedkomen van de verbouwing en realisatie van de garage voorzien worden van de nodige groenaanplant. Onderhoud hiervan is een privéaangelegenheid. In de straat zelf zullen geen extra groenperken gerealiseerd worden.

4.6 Water

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

5. Milieu- en andere aspecten

5.1 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

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

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

Het vigerend bestemmingsplan is hierop afgestemd. Voor de beoogde locatie is artikel 19 van toepassing (Waarde-Archeologie-2). In onderhavig bestemmingsplan is dit artikel 7.

Archeologisch onderzoek is op grond van voornoemd artikel niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a) vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b) een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m² bedraagt;
- c) een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

De oppervlakte van het oude pand wijzigt niet, ook wijzigt de fundering hiervan niet. De nieuwe garage heeft een oppervlakte van die kleiner is dan 250 m² (te weten: ca. 40 m²) derhalve is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)

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

Het bestaande voormalige kerkgebouw is als waardevol pand (cultuurhistorisch monument) aangemerkt. Zie de rapportage op de volgende pagina. Verder zijn er in de directe omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden aanwezig.

Kerk en kerkonderdeel			
Gemeente	REIMERSWAAL	Plaats	WAARDE
Straat	HAVENSTRAAT 3		
Naam	-	Postcode	4414AX
Monumentsoort	MIP	Mon. Nr	543
Object Nr	604	Code	ZL-RW-053
Situering		Locatie	
Complex	C	Kom	
Wetsart		Msp	
Bouwjaar van	1928	Bouwjaar tot	
Xcoördinaat	63284	Ycoördinaat	381647



Bouwstijl omschrijving

Traditionele zaalkerk

Beschrijving

Roodbruine machinale vormbaksteen; zijgevels met steunberen in halfsteenverband; kopgevels in kruisverband; rondlopende getand gemetselde fries onder de goten en langs de topgevels.

Erf afscheiding

Recente aanbouwen.

Vensters en deuren

Houten spitsboogvensters tussen de steunberen met houten stijlen en glas-in-lood vullingen; recent rond glas-in-lood raam met wapen in de kopgevel.

Bijzonderheden

De kerk is in de 50er jaren uitgebreid en voorzien van een toren [uurwerk niet aangebracht] met open betonnen bekroningen en windhaan; recent zijn er aan de oostgevel nog uitbreidingen in moderne vormgeving aangebouwd.

Omschrijving dak

Zadeldak gedekt met blauw-grijs gesmoorde kruispannen.

Redengevende omschrijving

Een van de twee dorpskerken; belangrijk gebouw voor het dorp.

Categorie indeling			
Rol Categorie	Categorie soort	Categorie code	Categorie omschrijving
OORSPR	SUBCAT	F2	Kerk en kerkonderdeel

Conclusie

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

5.2 Milieuhinder

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitgezonderd op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De wegen in en om het plangebied vallen binnen deze 30 km zone.

De planlocatie is op een afstand van:

* circa 1,3 km meter gesitueerd vanaf de as van de A58.

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

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

Industrielawaai

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

Spoorweglawaaï

De beoogde locatie is gelegen op een afstand van ruim 3,4 km. ten opzichte van het spoor. Gelet op de grote afstand en tussenliggende bebouwing is verder onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het spoor niet noodzakelijk.

Relatie omliggende functies

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

De afstand van de basisschool tot het voormalige te verbouwen kerkgebouw bedraagt ruim 80 meter. Op grond van de voornoemde handreiking dient er een richtafstand aangehouden te worden van minimaal 30 meter.

De afstand tot het dorpscentrum Meerwaarde bedraagt ruim 150 meter. Op grond van de handreiking dient er een richtafstand aangehouden te worden van minimaal 30 meter.

De afstand tot de aangrenzende boomgaard bedraagt circa 5 meter. Op grond van huidige regelgeving en jurisprudentie dient er een afstand van 50 meter aangehouden te worden.

Een kortere afstand is toegestaan indien wijziging niet of nagenoeg niet leidt tot hinder bij de woonfunctie en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

Zonder toevoeging van een driftbeperkende maatregel voldoet het plan niet aan de voornoemde voorwaarde. Om die reden is er aan de uitvoering van dit initiatief een voorwaardelijke beperking gekoppeld. Binnen een gestelde termijn dient er een afdoende driftbeperkende maatregel getroffen te zijn. Zie hiervoor de bijlage 1 "ruimtelijke vertaling driftbeperkende maatregel".

Conclusie

Wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai vormen geen belemmering. Ook zijn er gelet op de aanwezige afstanden en de uit te voeren driftbeperkende maatregel geen nadelige invloeden te verwachten die belemmerend kunnen werken voor de bedrijfsvoering van bedrijven en/of de volksgezondheid van de bewoners nadelig beïnvloeden.

5.3 Bodem

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

Door Mitec Advies B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de rapportage wordt verwezen naar bijlage 2. De samenvatting uit dit onderzoek is hieronder overgenomen:

SAMENVATTING

In opdracht van de heer Lubbes heeft Mitec Advies B.V. in juli 2016 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van de locatie Havenstraat 3 te Waarde.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor een bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunningaanvraag voor de restauratie/verbouw van een (voormalig) kerkgebouw.

Op basis van de verkregen informatie van de gemeente Reimerswaal en de opdrachtgever is de hypothese gesteld dat ter plaatse van deellocatie 1 (locatie bovengrondse, dubbelwandige, 3.000 liter HBO tank) eventueel een bodemverontreiniging is te verwachten. Deze deellocatie is derhalve aangemerkt als een verdachte locatie.

Op basis van de verkregen informatie van de gemeente Reimerswaal en de opdrachtgever is de hypothese gesteld dat ter plaatse van deellocatie 2 (locatie rest perceel) geen bodemverontreiniging is te verwachten. Deze deellocatie is derhalve aangemerkt als een onverdachte locatie.

Het veldwerk is uitgevoerd in juli 2016. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn zintuiglijk (geen) afwijkingen waargenomen. Deze zintuiglijke afwijkingen staan weergegeven in hoofdstuk 3, paraaf 3.2 van onderhavige rapportage.

Deellocatie 1: locatie bovengrondse, dubbelwandige, 3.000 liter HBO tank

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 1 van de bovengrond voor de onderzochte parameter minerale olie een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het separate monster 2 van de meest verdachte bodemlaag voor de onderzochte parameter minerale olie een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het ondiepe grondwater uit peilbuis 3 voor de onderzochte parameter minerale olie een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

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

Deellocatie 2: rest perceel

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 3 van de bovengrond voor de onderzochte parameters kwik, lood, zink en PAKtotaal (10VROM) een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat het separate monster 4 van de meest verdachte bodemlaag voor de onderzochte parameter minerale olie geen overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 5 van de ondergrond voor de onderzochte parameter zink een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het ondiepe grondwater uit peilbuis 7 voor de onderzochte parameter barium een overschrijding van de interventiewaarde is aangetoond. Tevens is voor de onderzochte parameters molybdeen en naftaleen een overschrijding van de streefwaarde aangetoond.

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

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

In 2008 is het nieuwe standaard analysepakket voor onderzoek van grondwaterverontreiniging ingevoerd (NEN 5740). Op zeer veel uiteenlopende locaties constateren onderzoekers sindsdien verhoogde concentraties met barium in het grondwater. Voor deze verhoogde concentraties is vaak geen verklaring voorhanden. Hoogstwaarschijnlijk is er sprake van een natuurlijke oorzaak. Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen voorhanden voor verhoogde bariumconcentraties als gevolg van uitgevoerde menselijke handelingen op de onderzoekslocatie.

Het is aan het bevoegd gezag (gemeente Reimerswaal) om aan te geven of het uitvoeren van een aanvullend nader grondwateronderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De verkregen resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor een bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunningaanvraag voor de restauratie/verbouw van een (voormalig) kerkgebouw.

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

Conclusie

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

5.4. Luchtkwaliteit

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

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

Het plan bestaat uit het realiseren van 1 woning in een voormalig kerkgebouw in een rustig dorp. Door uitvoering te geven aan het plan zullen de verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie niet significant wijzigen.

Conclusie

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

5.5 Verkeer en parkeren

Bestaand:

De Havenstraat bestaat uit een dorpsstraat die tevens als ontsluiting van het dorp fungeert voor verkeer dat via de Weelweg richting Krabbendijke gaat. Voor de straten binnen de bebouwde kom, waar ook de Havenstraat onderdeel van uitmaakt, geldt een maximale snelheid van 30 km/uur.

Nieuwe situatie

Door realisatie van de woning in het bestaande pand zullen de verkeersbewegingen niet significant toenemen.

Parkeren

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er noodzakelijk zijn voor uitvoering van het onderhavig planinitiatief dient dit getoetst te worden aan de gemeentelijke parkeernota.

Voor betreffend plangebied ligt de norm op 2,3 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent voor het onderhavige plan in totaal 3 parkeerplaatsen.

Aan de voorzijde is naast de oprit naar de garage een parkeervak voorzien en rechts naast het hoofdgebouw tevens is er op de oprit voor de garage gelegenheid voor het parkeren van twee auto's. Het totaal aantal komt hierdoor op vier parkeerplaatsen op eigen grond. Zie hiervoor figuur 07.

Conclusie

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

5.6 Afval

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

Initiatiefnemer is voornemens te kiezen voor een zodanige afvalscheiding dat er geen afvalaanbieding plaats zal vinden. Het pand is daarom vrijgesteld van de daarop betrekking hebbende (afval)heffingen en belastingen.

Conclusie

Gelet hierop zal het onderdeel afval geen overlast opleveren voor de omgeving.

5.7 Ecologie

Flora- en Faunawet

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

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

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

De Natuurbeschermingswet

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

Provinciaal beleid

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

Beschrijving projectlocatie en toetsing

De beoogde locatie is gelegen in stedelijk gebied. De planlocatie bestaat op dit moment uit een voormalig kerkgebouw met enkele bomen, struiken en verharding in de vorm van betontegels.

Daar waar de garage gepland is staan nu enkele lage struiken en gras.

Broedvogels

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

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

Zoogdieren

Er zijn op 7 november 2016 geen strikt beschermde zoogdieren of sporen hiervan aangetroffen. Toch is het mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel (*Erinaceus europaeus*), bunzing (*Mustela putorius*), mol (*Talpa europea*), konijn (*Oryctolagus cuniculus*), veldmuis (*Microtus arvalis*) en spitsmuizen.

Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, tabel 1), waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd.

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

Overwinterende vleermuizen worden voornamelijk gevonden in mergelgroeven, kelders, oude forten, bunkers en bruggen. Allemaal locaties met een hoge luchtvochtigheid, constante lage temperatuur en ontbreken van tocht. Het bestaande pand wijzigt aan de buitenzijde nagenoeg niet. Van overwinterende dieren in woonhuizen zijn vanuit de literatuur weinig meldingen bekend. Kolonieplaatsen of kraamlocaties van gebouwbewonende vleermuissoorten worden door de constructieopbouw van het bestaande pand niet verwacht.

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

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

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

Om de garage en de parkeerplaatsen te kunnen realiseren is er een noodzaak de bestaande (lage) groenaanplant te verwijderen. Indien het later blijkt toch wenselijk/noodzakelijk te zijn om bomen te verwijderen, zal vooreerst een kapvergunning aangevraagd worden. Het kappen van de bomen zal plaats vinden buiten de broedtijd (15 maart - 15 juli).

Effecten op beschermde plant- en diersoorten

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

Zorgvuldig handelen

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden. Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Natuurbeschermingswet 1998 geen beletsel vormt voor de ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is er op gericht om de risico's voor (groepen) mensen zo beperkt mogelijk te houden. Door middel van het vergunningenspoor in het kader van de Wet milieubeheer, enerzijds, wordt gestreefd naar het redelijkerwijs zoveel mogelijk beperken van de risico's op grond van het ALARA-principe (As Low As Reasonably Achievable). In het bestemmingsplan of in het kader van een afwijking van het bestemmingsplan, worden anderzijds de risico's beperkt door het zorgen voor voldoende afstand tussen inrichtingen of transportmodaliteiten en gebouwen waarin mensen verblijven.

Toetsingskader

Het toetsingskader voor inrichtingen en transportmodaliteiten (spoor, vaarweg, weg en buisleidingen) wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek risicocontouren en invloedsgebied:

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

- afstand tot de rijksweg A58 is circa 1,3 km;
- afstand tot het spoortraject Roosendaal - Sloehaven is circa 3,4 km;
- de afstand tot de Westerschelde is circa 350 m (tot de vaargeul is de afstand groter);
- de afstand tot de Gasunieleiding (A-535) is ruim 1,1 km;
- de afstand tot de propyleenleiding van Dow BeneluxHolding NV is ruim 890 meter.

Bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute volgt analyse of volledige verantwoording GR nodig is.

Daar is hier echter geen sprake van. Het invloedsgebied voor de weg is 340 meter (bron: Handleiding Risicoanalyse Transport, juni 2014) en ligt niet binnen het plangebied.

Wat de buisleidingen betreft: Beide (genoemde) leidingen vallen onder het Bevb.

Zowel de 10-6 contour als het invloedsgebied van beide leidingen reikt niet tot aan het plangebied.

Het invloedsgebied voor het spoor bedraagt >4000 meter en voor water 1070 meter.

Het plangebied ligt derhalve binnen het invloedsgebied van de GR.

Verantwoording:

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in één extra woning ten behoeve van een zelfredzaam gezin. Indien er in een noodsituatie gevlucht moet worden kan men ervoor kiezen om zowel gezien van binnenuit de woning als buiten op de straat twee of meer richtingen op te vluchten. De locatie is goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Het GR vormt daarom geen knelpunt voor de verdere planvorming.

Kabels en leidingen

In deze paragraaf is ingegaan op de eventueel in de omgeving aanwezige risicorelevante leidingen. In de bodem liggen echter ook nog andere leidingen en kabels. Dergelijke kabels en leidingen zijn veelal

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

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van enkele risicobronnen. De personen binnen het plangebied zijn voldoende zelfredzaam. Daarnaast is sprake van laagbouw, die makkelijker is te ontvluchten dan hoogbouw. Geconcludeerd wordt dat de risicovolle activiteiten rondom het plangebied geen belemmering vormen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.9 Water

Waterhuishouding

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

Grootte van het plan/Waterberging:

Het beoogd plan betreft het verbouwen van een voormalig kerkgebouw tot woning en het bouwen van een garage. Op basis van het bestemmingsplan is bebouwing op beoogde locatie toegestaan. Echter het gebruik is strijdig met de huidige geldende bestemming.

In de bestaande situatie is er extra bebouwing (ruim 200 m²) mogelijk aan de rechter zijde van het hoofdgebouw. In onderhavig nieuw bestemmingsplan wordt deze bebouwingsmogelijkheid als het ware verspreid over de gronden buitenom het hoofdgebouw. Echter met daarbij een opgelegde beperking tot maximaal 100 m².

Naar verwachting zal er na herinrichting van de tuin en realisatie van de garage geen significante oppervlakte vermeerdering aan verharding ontstaan.

Compensatie waterberging is derhalve hiervoor niet noodzakelijk.

Waterkeringen:

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

Waterschapswegen:

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

Waterbeheer:

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

Waterkansenkaart

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

Oppervlaktewater

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

Riolering

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

Waterkwaliteit

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

Duurzaamheid

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

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

Wateradvies:

Op 6 december 2016 is het voorlopig advies ontvangen van het waterschap Scheldestromen. Er waren geen opmerkingen. Zie bijlage 3.

Conclusie:

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

<u>THEMA</u>	<u>WATER(BEHEER)DOELSTELLING</u>	<u>UITWERKING</u>
Veiligheid/waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De planlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater	Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>In de nieuwe situatie komt er geen significante vermeerdering van het verhard oppervlak t.o.v. de bestaande situatie en bestaande mogelijkheden. Aanbrengen van extra waterberging is derhalve niet aan de orde.</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater (incl. water op straat/overlast)	Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Schone verharde oppervlakken worden gescheiden afgevoerd tot aan de erfgrans. Vuilwater wordt gescheiden afgevoerd op de daarvoor bestemde riolering in de straat. In de straat ligt een gescheiden rioleringstelsel.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging	Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig.</i>
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Verdroging is niet aan de orde. Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>De watervoorziening is niet in het geding.</i>
Volksgezondheid	Minimaliseren risico watergerelateerde	<i>Niet van toepassing.</i>

(water gerelateerd)	ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.</i>
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud(mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting	<i>Er is geen sloot of andersoortig open water in de direct omgeving.</i>
Andere belangen waterbeheer		
Relatie met eigendom waterbeheerder	Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Niet van toepassing</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer	Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Niet van toepassing</i>

Tabel watertoets

6. Juridische vormgeving

6.1 Algemene opzet

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan als uitwerking van het wettelijke kader en het beleidskader in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en regels. Het bestemmingsplan 'Havenstraat 3, Waarde' bestaat uit de volgende onderdelen:

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen.

Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

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

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid.

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

6.2 Verbeelding

Bestemmingen

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

Aanduidingen

We onderscheiden, 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. Voor dit initiatief is de betreffende maatvoering met betrekking tot bouw- en goothoogte van de maatschappelijke bestemming en daarmee het bestaande kerkgebouw aangehouden. Tevens is het aantal wooneenheden gemaximaliseerd tot 1.

Op de verbeelding is één specifieke functieaanduiding weergegeven. Deze aanduiding geldt voor de smalle groenstrook op de linker zuid-oosthoek van het plangebied. En is voor dit specifieke geval bedoeld voor de aanleg en het behoud van een afschermdende windsingel die dienst moet doen als driftbeperkende maatregel (tegenhouden van optredende spuitnevel bij toepassing van gewasbescherming van naastgelegen fruitboomgaard).

6.3 Regels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Opbouw bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving

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

- Afwijken van de bouwregels

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

- Specifieke gebruiksregels

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

- Afwijken van de gebruiksregels

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

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

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

- Wijzigingsregels

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

Groen

Direct aangrenzend aan het perceel ligt een boomgaard. De afstand bedraagt circa 5 meter, waardoor zonder toevoeging van een driftbeperkende maatregel het initiatief niet passend is. Er wordt binnen de bestemming Groen een specifieke gebruiksregel toegevoegd. Hierin is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - windsingel' uitsluitend een wintergroene windsingel of daarmee vergelijkbare afscherming is toegestaan en dat de hoogte van een windsingel of daarmee vergelijkbare afscherming niet minder dan 4 m bedraagt.

Tuin

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

Wonen

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

Aan de voornoemde functies zijn bouwregels verbonden. Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte en de dakhelling.

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

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

Waarde – Archeologie 1 tot en met Waarde - Archeologie 4

De gronden in het bestemmingsplan zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk een archeologisch rapport te overleggen indien de oppervlakte groter is dan 250 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm.

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

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

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

- Anti-dubbeltelregel

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

- Algemene bouwregels

Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouwgrenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.

- Algemene wijzigingsregels

Het overschrijden van bestemmingsgrenzen kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

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

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

Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Havenstraat 3, Waarde'.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling op de locatie Havenstraat 3 is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten. Daarmee is het risico op schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor de gemeente afgedekt.

7.2 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Reimerswaal dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in dit verband vanaf donderdag 16 maart tot en met woensdag 12 april 2017 in het gemeentehuis ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar was en is.

Tijdens de inspraakperiode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Havenstraat 3, Waarde' heeft van donderdag 22 juni 2017 tot en met woensdag 2 augustus 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder gelegenheid gegeven een zienswijze over het ontwerp kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met de wettelijk verplichte organisaties. Het plan is toegestuurd aan de volgende instanties:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

Zowel de provincie als het waterschap hebben een positieve reactie hierop gegeven. Voor het wateradvies wordt verwezen naar de bijlage. Deze positieve reacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Ruimtelijke vertaling driftbeperkende maatregel
Bijlage 2	Bodemonderzoeksrapport
Bijlage 3	Wateradvies