



GEMEENTE REIMERSWAAL

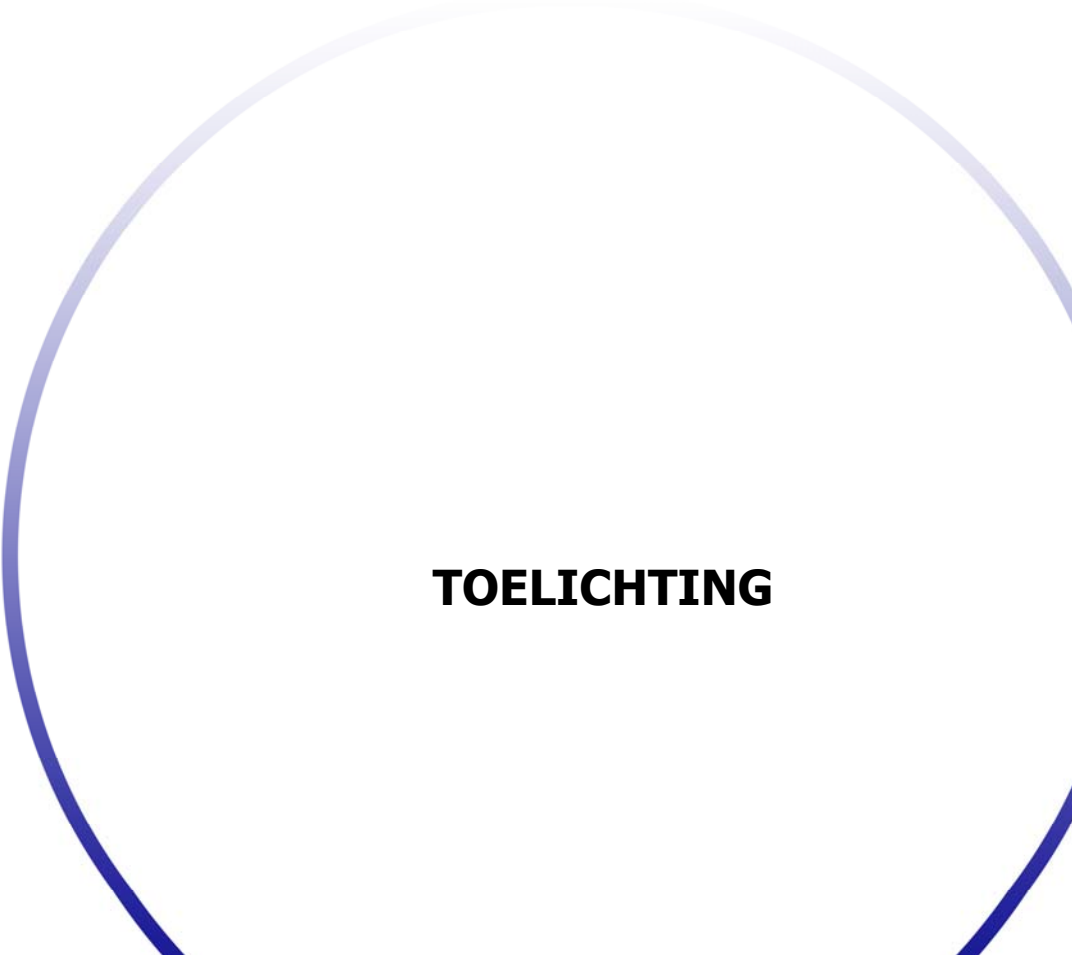
Bestemmingsplan 'Bosburg, Yerseke'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Reimerswaal
bij besluit van 23 mei 2017

, voorzitter

, griffier

gemeente	Reimerswaal
titel	Bestemmingsplan 'Bosburg, Yerseke'
imronummer	NL.IMRO.0703.07YeBPBosburg-va01
projectnummer	RW4008
status	definitief
Voorontwerp	4 augustus 2016
Ontwerp	13 december 2016
Vastgesteld	23 mei 2017



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Bosburg, Yerseke' in de gemeente Reimerswaal.

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	9
3	BELEIDSKADERS	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Toetsing beleidskaders	17
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	19
4.1	Bodem	19
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	19
4.3	Water	21
4.4	Ecologie / flora en fauna	24
4.5	Milieuhinder	25
4.6	Geluidhinder	26
4.7	Luchtkwaliteit	27
4.8	Externe veiligheid	28
4.9	Overige belemmeringen	31
5	JURIDISCHE ASPECTEN	33
5.1	Algemene opzet	33
5.2	Verbeelding	33
5.3	Regels	34
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	34
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	34
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	36
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	36
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke toetsing	37
6.3	Overleg	38

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek;
2. Archeologisch onderzoek;
3. Verkeersonderzoek;
4. Inspraak- en vooroverleggerapport;
5. Zienswijzennotitie.



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

R&B Wonen is momenteel actief met de planontwikkeling van zo'n 32 nieuwe woningen in het centrum van Yerseke. De planlocatie staat bekend onder de naam 'Bosburg' en is gelegen tussen de Damstraat en de Burgemeester Sinkelaan te Yerseke. Op de locatie stonden voorheen 24 gestapelde seniorenwoningen. Deze appartementen zijn reeds enige tijd geleden gesloopt. Voor het overige was de locatie ingericht als groenvoorziening.

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

1.2 Vigerend bestemmingplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Yerseke' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 januari 2016).

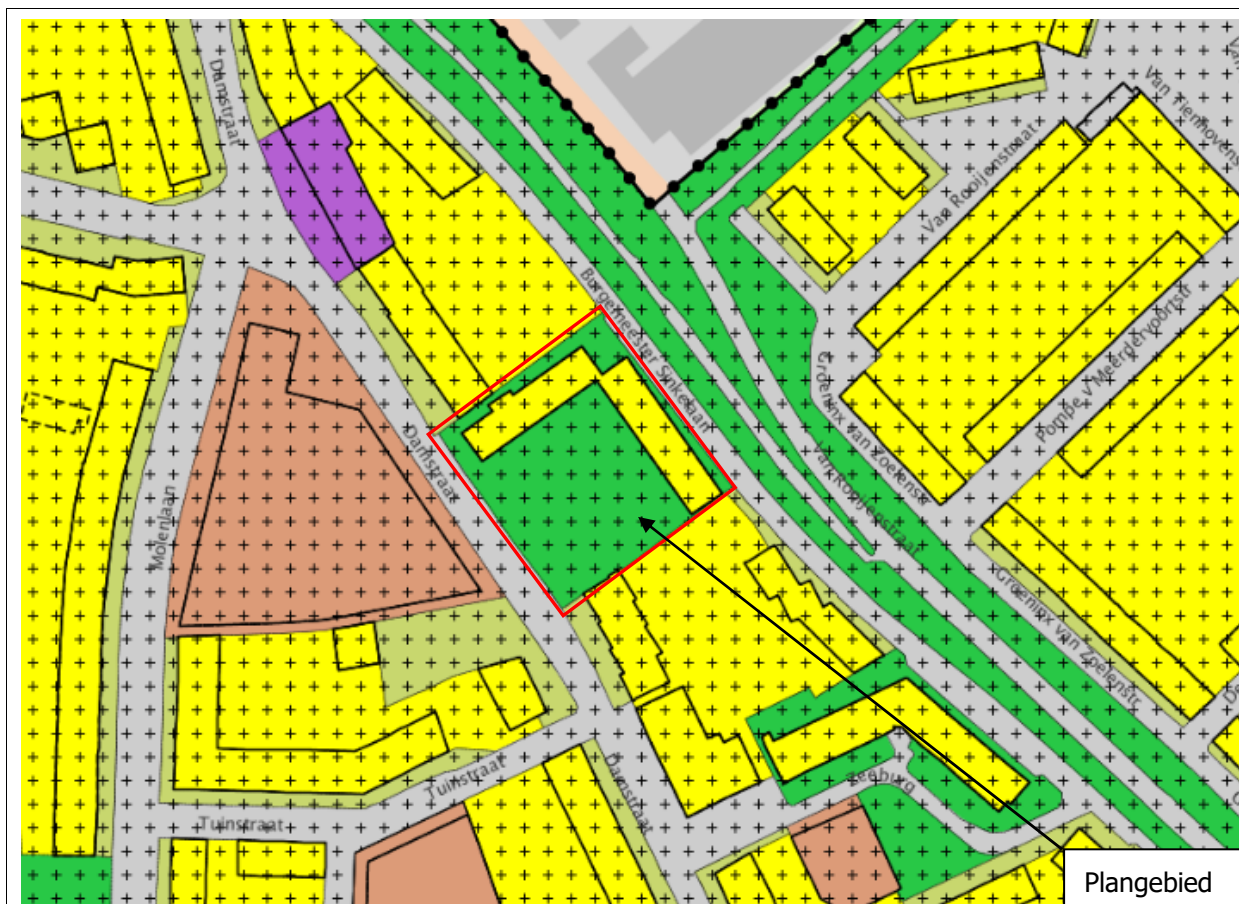
De gronden kennen de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'. Daarnaast is ook de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' over het plangebied gelegen. De nieuwe woningen passen niet in de op de verbeelding aangegeven woonbestemming. Binnen het bestemmingsplan is ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Het is derhalve noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren.

In het onderhavige geval, heeft de gemeente Reimerswaal aangegeven dat de ontwikkeling wordt opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan).

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bosburg, Yerseke' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

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 'Bosburg, Yerseke' 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.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Yerseke'



Figuur 4: Luchtfoto plangebied

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in Yerseke, net ten noordwesten van het centrum. De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Yerseke, sectie G, nummer 5322. Het perceel kent een oppervlakte van circa 3.800 m². De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 4.

De projectlocatie, ook wel bekend als 'Bosburg', is gelegen tussen de Damstraat en de Burgemeester Sinkelaan. Aan de noord- en westzijde zijn de gronden in gebruik ten behoeve van reguliere woningen. Aan de overzijde van de Damstraat is het voormalig woonzorgcentrum van Zorggroep Ter Weel gelegen (nu leegstaand).

In het plangebied stonden voorheen 24 gestapelde seniorenwoningen. Deze appartementen zijn reeds enige tijd geleden gesloopt. Voor het overige was de locatie ingericht als groenvoorziening.



Figuur 5: Indicatie nieuwe indeling plangebied



Figuur 6: massastudie plangebied

2.2 Beoogde situatie

Op de locatie 'Bosburg' is R&B Wonen momenteel actief met de planontwikkeling van zo'n 32 nieuwe woningen. Beoogd wordt twee woonblokken van twee woonlagen te realiseren. Het woonblok aan de zijde van de Burgemeester Sinkelaan zal worden gebruikt ten behoeve van de Stichting Zeeuwse Gronden, het andere woonblok, gelegen aan de zijde van de Damstraat, zal in gebruik worden genomen door R&B Wonen. In figuur 6 is de massastudie van het plangebied weergegeven.

Woongebouw aan de Damstraat

Programma

Het programma van R&B Wonen zal bestaan uit 14 huurappartementen voor éénpersoonshuishoudens. Deze woningen zullen een reguliere woonfunctie kennen.

Bebouwing

Het nieuwe woongebouw aan de Damstraat is - in tegenstelling tot de voormalige bebouwing - geplaatst in de voorgevelrij van de naastliggende woningen, met ruimte voor een groene voortuin. Het woongebouw is twee lagen hoog. De maximale bouwhoogte bedraagt 7,5 meter. Op deze manier wordt de straatwand van de Damstraat aan deze zijde vervolmaakt.

De positionering van kozijnen en balkons geven het gebouw ritme. Door enkele gebouwbeuken in de gevelopbouw een afwijkende diepte, hoogte en verticaliteit te geven ontstaat een nadere geleding van de straatwand.

Het woongebouw sluit aan de noordkant op een bescheiden manier aan op de naastliggende woningen, terwijl het aan de zuidkant middels accentwerking meer de hoek om gaat.

Ritme en geleding zullen in de nadere architectonische uitwerking van beide woongebouwen in combinatie met de textuur en kleur van de te kiezen materialen verder vorm krijgen.

Woongebouw Burgemeester Sinkelaan

Programma

Het programma van de Stichting Zeeuwse Gronden zal bestaan uit 15 appartementen met een gemeenschappelijke voorziening met woonkamer, keuken kantoor, spreekkamer en sanitaire voorzieningen. Deze appartementen zullen naast de woonfunctie ook gebruikt kunnen worden voor zorg gerelateerde functies aan huis. Daarbij zal er nog 1 logeer/tijdelijke opvang appartement worden gerealiseerd ter plaatse van de algemene ruimtes. Dit betekent dat er in totaal 16 appartementen voor de Stichting Zeeuwse Gronden worden gerealiseerd.

De woningen worden echter zodanig ingericht dat deze in de toekomst ook voor regulier wonen kunnen worden gebruikt. De algemene ruimtes zouden dan ook omgevormd kunnen worden naar twee extra appartementen waardoor het totaal aantal woningen in het plangebied neer kan komen op 32 appartementen. Deze wijziging naar de reguliere woonfunctie voor alle appartementen is niet zonder meer mogelijk. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In deze voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat omvorming naar regulier wonen alleen mogelijk is indien aan de regionale woningbouwbehoefte en aan de parkeernorm wordt voldaan.

Bebouwing

Het nieuwe woongebouw met gemeenschappelijke ruimten aan de Burgemeester Sinkelaan is ook tweelaags en in de breedte gepositioneerd. Het gebouw zal uitgevoerd worden met een plat dak. De maximale bouwhoogte bedraagt 7,5 meter.

In tegenstelling tot de voormalige bebouwing is de nieuwbouw nu wel evenwijdig met de straat c.q. de dijk geplaatst. Ook is er middels een groene voortuin een meer gepaste afstand in acht genomen t.o.v. het voetpad, daarmee aanhakend op de voorgevellijn elders in de straat (de garage aan de noordgrens is wat dat betreft nu de uitzondering).

De positionering van kozijnen met penanten per gebouwbeuk geven dit gebouw ritme. Ook hier is de straatwand van nadere geleding voorzien door in de gevelopbouw afwijkingen in diepte, hoogte en verticaliteit toe te passen.

Op de zuidelijke hoek van het woongebouw is middels de gevelopbouw extra nadruk gelegd om het gebouw meer de hoek te laten gaan en om de op de hoek gelegen gemeenschappelijke ruimten aan te duiden. Aan de noordkant is weer een bescheiden aansluiting op de naburige bebouwing (garage) gemaakt.

Overige ruimte

Destijds was er langs de bebouwing een (krappe) verbinding voor langzaam verkeer tussen de Damstraat en de Burgemeester Sinkelaan c.q. de dijk. In de opzet met de nieuwe woongebouwen wordt ruimte gelaten voor deze doorgang (die wellicht Bosburg kan blijven heten). De doorgang wordt tevens gebruikt als gedeeltelijke oplossing voor het parkeren.

Door middel van een bouwkundige wand worden de binnenterreinen (deels) afgeschermd, wordt een verbinding gemaakt tussen beide woongebouwen en wordt de doorgang ruimtelijk begeleid. Openingen in de wand kunnen gebruikt worden voor ontsluiting van de binnenterreinen (t.b.v. fietsen en dergelijke) en/of zicht van buiten naar binnen, vice versa. De entrees/trappenhuizen van beide woongebouwen vormen de overgang van de wand naar de woongebouwen en accentueren de doorgang.

Parkeren

Vanuit de gemeente Reimerswaal is een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning gesteld gebaseerd op de gemeentelijke parkeernota. De ontwikkeling valt in de categorie 'huurwoning, appartement en het segment goedkoop'.

Nu echter de helft van de appartementen als wonen met zorg zal worden gebruikt en als zodanig wordt bestemd is deze norm niet van toepassing op dit gedeelte van de woningen. Voor deze woningen kan een andere parkeernorm gehanteerd worden.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt op dit moment:

	<i>Aantal</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Benodigd aantal parkeerplaatsen</i>
<i>Wooneenheden regulier</i>	14	1,4	19,4
<i>Wooneenheden met zorgfunctie</i>	16	0,6	9,6
Totaal			29

Het benodigde aantal parkeerplaatsen in het plangebied bedraagt 29. In het plangebied zijn 35 parkeerplaatsen voorzien, zie figuur 7. Er wordt derhalve voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Opgemerkt wordt dat indien de zorgwoningen in de toekomst worden omgezet in reguliere woningen hieraan middels een voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij dit plan de eis wordt gesteld dat er dan voldaan wordt aan de parkeernorm voor reguliere woningbouw. Mocht dit van toepassing zijn dan is er in het plangebied aan de zijde van de Burgemeester Sinkelaan ruimte gereserveerd voor het realiseren van de extra benodigde parkeerplaatsen.



Figuur 7: Parkeren voor 16 zorgwoningen en 14 reguliere woningen

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.

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 werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Wonen

De provincie zet in op 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. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Bro en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Onderdeel hiervan is de vraag of het plan past binnen de regionale behoefte. In paragraaf 3.1 is deze ladder reeds toegelicht.

Verordening ruimte provincie Zeeland

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 Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

Artikel 2.1 Algemene regels voor duurzame verstedelijking:

'In de toelichting bij een bestemmingsplan voor woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen, alsmede de uitbreiding daarvan, wordt aannemelijk gemaakt dat het plan voorziet in een aantoonbare regionale behoefte waarbij in die behoefte primair wordt voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen alsmede daarbij behorende voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.'

Art.2.1 Algemene regels voor duurzame verstedelijking is van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

De overige aspecten zoals benoemd in de verordening (waaronder waterkering, natuur, cultuurhistorie, recreatie, windenergie) zijn op het onderhavige plan niet van toepassing.

Actualisatie Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Halverwege de looptijd van het Omgevingsplan Zeeland blijkt 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 vastgesteld. Er zijn onder andere wijzigingen aangebracht in het beleid voor wonen, zonneparken, kustbebouwing, landbouw en bedrijventerreinen.

Het Omgevingsplan 2012-2018 geeft niet eenduidig aan of kleinschalige projecten moeten worden opgenomen in de regionale woningbouwplanning. Ook is niet expliciet gemeld dat kleinschalige woningbouwprojecten binnen bestaand bebouwd gebied altijd onderdeel moeten uitmaken van de woningmarktafspraken. In de beleidstekst wordt daarom duidelijker aangegeven dat ook kleinschalige woningbouwprojecten in de regionale programma's moeten worden opgenomen. De nieuwe tekst luidt als volgt:

Woningbouw en herstructurering

De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag.
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Deze wettelijke procesvereisten kunnen worden ondersteund met de regionale woningmarktafspraken. Voor begrenzing van het bestaand bebouwd gebied zullen de grenzen uit 2005 geactualiseerd worden, waarbij al onherroepelijke bestemmingsplannen worden meegenomen. Daardoor zal het bestaand bebouwd gebied in ieder geval voor de planperiode voldoende ruimte bieden voor de woningbehoefte. Ook voor kleinschalige ontwikkelingen, zowel binnen het bestaand bebouwd gebied als in het landelijk gebied, moet in lijn met de duurzaamheidsladder de behoefte worden aangetoond. In het kader van de woningmarktafspraken moet dit worden opgenomen, bijvoorbeeld door te putten uit een rest-post.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal

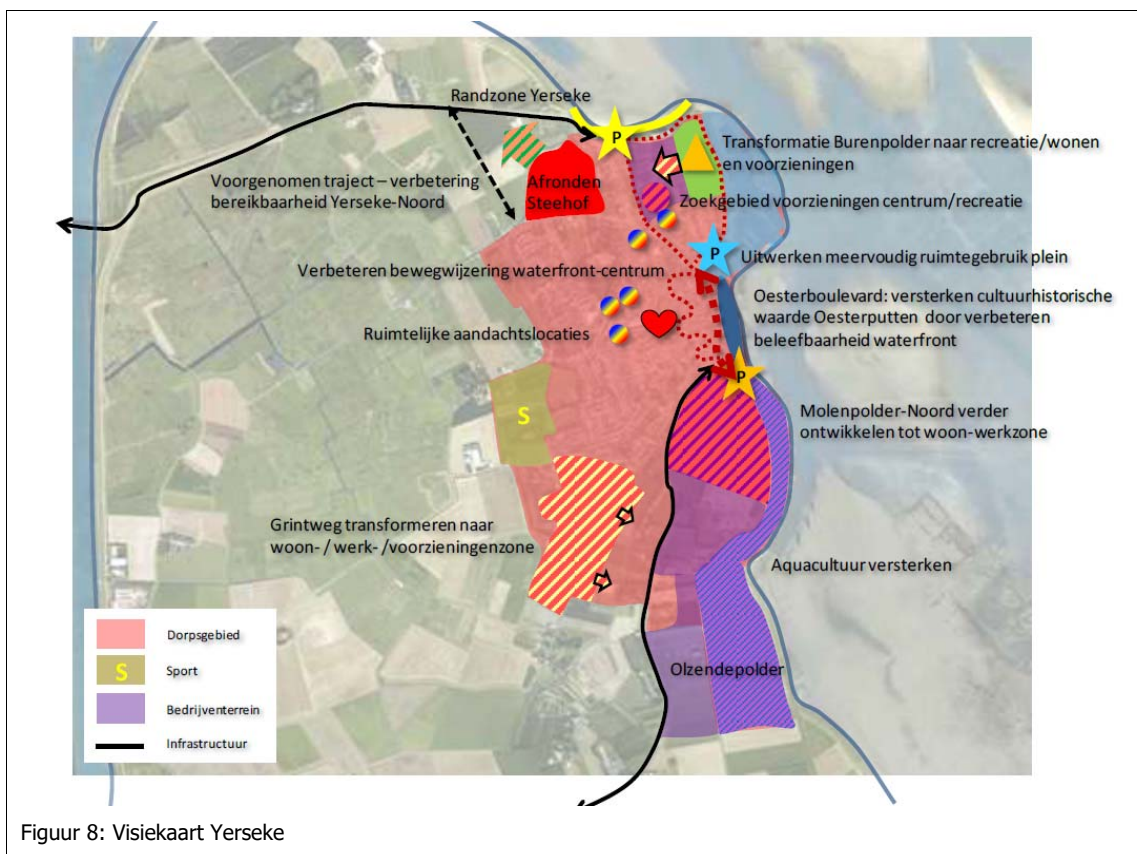
Wonen

De doelstelling is de leefbaarheid en kwaliteit van de woonkernen (aantrekkelijke woon- en leefomgeving) verder versterken door:

- het versterken van de diversiteit aan (woon-)- culturen en woonmilieus tussen de dorpskernen, versterken van de kernkwaliteiten;
- het afstemmen van de woningvoorraad en de woningbouw op de lokale behoefte (per kern): zowel kwantitatief = het juiste aantal, als kwalitatief = het juiste type voor de doelgroep;
- het inzetten van woningbouw om ruimtelijke aandachtslocaties en herstructureringsgebieden aan te pakken;
- het realiseren van bijzondere woonprojecten voor specifieke doelgroepen.

Ten aanzien van woningbouwprojecten gelden hierbij de volgende aandachtspunten:

- Behoud dorpskarakter van de kernen, door behoud en ontwikkeling van kwalitatief groen in en aan de randen van de kernen.
- Zorgen voor kwalitatief goede huisvesting voor eenpersoonshuishoudens, starters, ouderen, 'nieuwe Zeeuwen' en permanente arbeidsmigranten.
- Dit kan zowel binnen de bestaande voorraad als in nieuwbouwwoningen, afhankelijk van de bestaande voorraad en de behoefte per kern.



Figuur 8: Visiekaart Yerseke

Ambitie

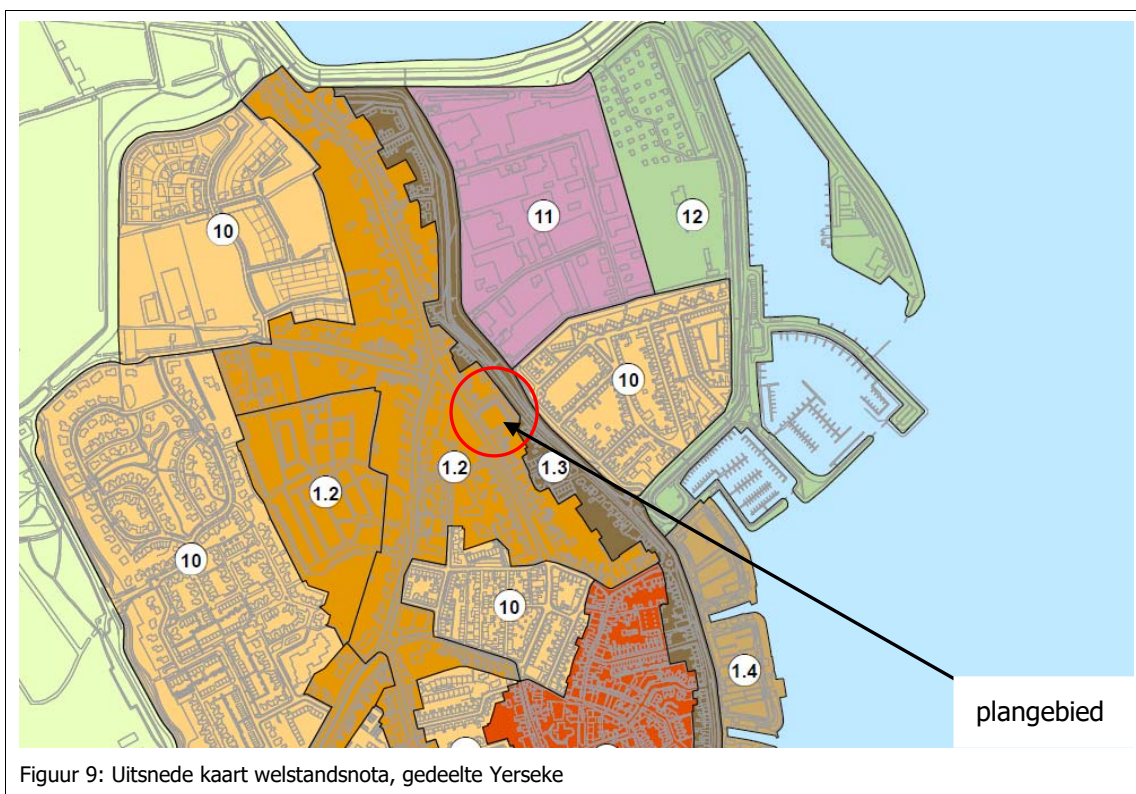
De belangrijkste ambitie voor Yerseke is het beter benutten van de aanwezige kansen en potenties. Op deze wijze kan verdere kwaliteitsverbetering worden bereikt op vele gebieden. De doelstelling daarbij is het optimaliseren van het woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt gestreefd naar het versterken van de kwaliteit van het wonen in Yerseke door het beter afstemmen van de woningbouw op de behoeften en het verbeteren van de zwakke delen van de woningvoorraad door herstructurering. Hierbij zal prioriteit worden gegeven aan inbreiding en aan herstructurering van bestaande woongebieden boven nieuwe uitleglocaties, zodat ook gewerkt kan worden aan de ruimtelijke kwaliteit in de bestaande woningvoorraad.

Welstandsnota

Het plangebied is in deelgebied 6 op de welstandskaat, behorende bij de welstandsnota gelegen. Dit betekent dat de locatie is gelegen in het beeldbepalend gebied van Yerseke, in het gedeelte dat is aangemerkt als 'linten'. Hierdoor dient er met de inrichting van het plangebied rekening gehouden te worden met de waarde van het gebied:

- De linten bepalen als oude entrees van de kern in belangrijke mate de uitstraling van het dorp. Het toekomstig beleid zal voornamelijk gericht moeten zijn op het behoud van de

bestaande ruimtelijke kwaliteiten, met mogelijkheden tot gericht vernieuwen binnen de bestaande context.



3.4 Toetsing beleidskaders

Gelet op het voormelde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan het navolgende worden geconcludeerd. Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Deze werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen.

Ad 1.

De beoogde ontwikkeling ziet op herstructurering en de bouw van nieuwe woningen binnen de bebouwde kom. In totaal zullen er 30 woningen worden gebouwd, waarbij wordt opgemerkt dat in de toekomst dit aantal kan worden opgehoogd naar 32 woningen. In de regionale woningbouwplanning zijn 24 woningen op deze locatie gereserveerd.

Omdat op dit moment slechts 14 appartementen voor regulier wonen in gebruik worden genomen, de overige 16 appartementen zijn zorg gerelateerd en hierdoor niet beschikbaar in de reguliere woningmarkt, en hoeven daarom niet te worden opgenomen in de woningbouwplanning, wordt op dit moment voldaan aan de woningbouwplanning.

Daarnaast is het de wens om op termijn de zorgwoningen om te kunnen zetten in reguliere woningen. Wanneer dit plaats zal vinden is onduidelijk. Omdat het niet duidelijk is wanneer deze wijziging zal plaatsvinden is in de regels behorende bij dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat, voordat de wijziging naar regulier wonen plaatsvindt, er getoetst moet worden aan de dan geldende woningbouwplanning. Op deze wijze wordt er voldaan aan stap 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad 2.

Het nationaal beleid zet sterk in op inbreiding en herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarnaast ook centraal in het provinciale beleid.

De projectlocatie 'Bosburg' ligt binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied zoals deze zijn vastgelegd door het provinciaal bestuur. Daarnaast is er ten aanzien van de beoogde ontwikkeling sprake van herstructurering. Derhalve wordt voldaan aan stap 2.

Ad 3.

De onderhavige locatie wordt via de bestaande wegenstructuur in en rondom het dorp ontsloten. Zowel via de Damstraat als via de Burgemeester Sinkelaan is de locatie ontsloten. Middels de Marijkelaan en de Havendijk loopt de route naar de N673, richting de A58.

Op een afstand van ongeveer 4,5 km is het treinstation Kruiningen - Yerseke gelegen.

In de paragraaf 2.2 is de parkeeropgave van het gebied beschreven. Hieruit blijkt dat er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

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.

Mitec Advies B.V. heeft in mei/juni 2016 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van de locatie Bosburg 1 te Yerseke. 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.

De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De verkregen resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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.

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 die in de oude wetten en regelingen golden, blijven gehandhaafd.

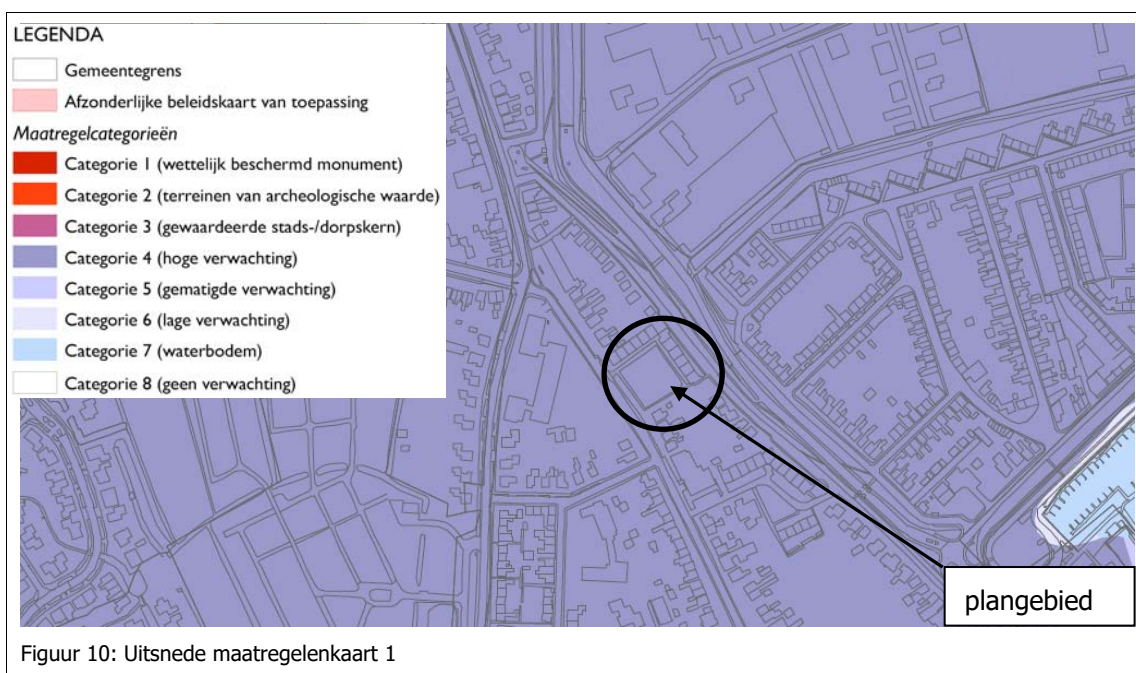
De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet 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 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 10: Uitsnede maatregelenkaart 1

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 10) is het plangebied aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het plangebied groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Artefact heeft in juni 2016 een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd in Yerseke.

Op basis van de beschikbare aardwetenschappelijke, archeologische en historische gegevens werd in het Archeologisch Bureauonderzoek een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Het opgestelde verwachtingsmodel werd tijdens het Inventariserend Veldonderzoek door middel van vier verkennende boringen (tot maximaal 6 meter beneden maaiveld) getoetst.

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

Uit de boringen blijkt dat in het plangebied diepreikende geulafzettingen van het Laagpakket van Walcheren aanwezig zijn. Oudere geologische niveau's zijn geërodeerd of volledig weggeslagen. Daarnaast blijkt de top van de afzettingen van het Laagpakket van Walcheren door de (sub-)recente bodemingrepen (aanleg, gebruik en ruimen van de begraafplaats, aanleg en slopen van de voormalige bebouwing) ernstig verstoord. Op basis van de veldtoets kon het verwachtingsmodel worden bijgesteld:

- voor het Laagpakket van Wormer geldt geen verwachting op het aantreffen van vindplaatsen;
- voor het Hollandveen Laagpakket geldt geen verwachting op het aantreffen van vindplaatsen;
- voor de top van het Laagpakket van Walcheren geldt een lage verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd.

Op basis van de lage verwachting op het aantreffen van vindplaatsen wordt archeologisch vervolgonderzoek binnen het plangebied niet noodzakelijk geacht.

Het advies luidt om in het nieuwe bestemmingsplan geen dubbelbestemming waarde archeologie op te nemen. Het is bij bodemingrepen in het plangebied echter raadzaam om attent te zijn op niet geruimde graven of los menselijk botmateriaal die mogelijk aanwezig kunnen zijn. Indien tijdens de uitvoeringswerkzaamheden menselijke resten worden aangetroffen dan dient dit te worden gemeld bij de bevoegde overheid. Deze kan bepalen hoe daar verder mee om te gaan. Het verdient in ieder geval de aanbeveling om de aangetroffen menselijke resten op een respectvolle manier te ruimen en voor herbegraving aan te bieden op de gemeentelijke begraafplaats.

Verder blijft ook voor andere toevalsvondsten de wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet van kracht.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening. Hiermee is het 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 (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In het plangebied komen geen monumenten of andere waardevolle panden voor. Vanwege het welstandsniveau is met de inrichting van het plangebied is nadrukkelijk rekening gehouden met de omgeving. Qua massa en uitstraling wordt aangesloten bij de omgeving.

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 geworden. 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 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

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 waterkanskaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

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	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied grenst niet aan een waterkering.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Het verhard oppervlak neemt toe met 448,54 m ² . Het realiseren van een waterberging is derhalve noodzakelijk. De waterberging komt dan neer op circa 33,6 m ³ . Tegenwoordig bestaat ook de mogelijkheid om, indien het niet mogelijk is om ter plaatse een waterberging aan te leggen, een bedrag te storten in het waterfonds. Dit bedrag betreft dan circa €3.365,-
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkings- risico's	Nabij het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Er zal DWA en HWA worden aangelegd.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast. Ontwateringsdiepte van min 0,70 meter conform VVZ.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er vindt geen verandering plaats in de inrichting van het terrein ten aanzien van het oppervlaktewater.

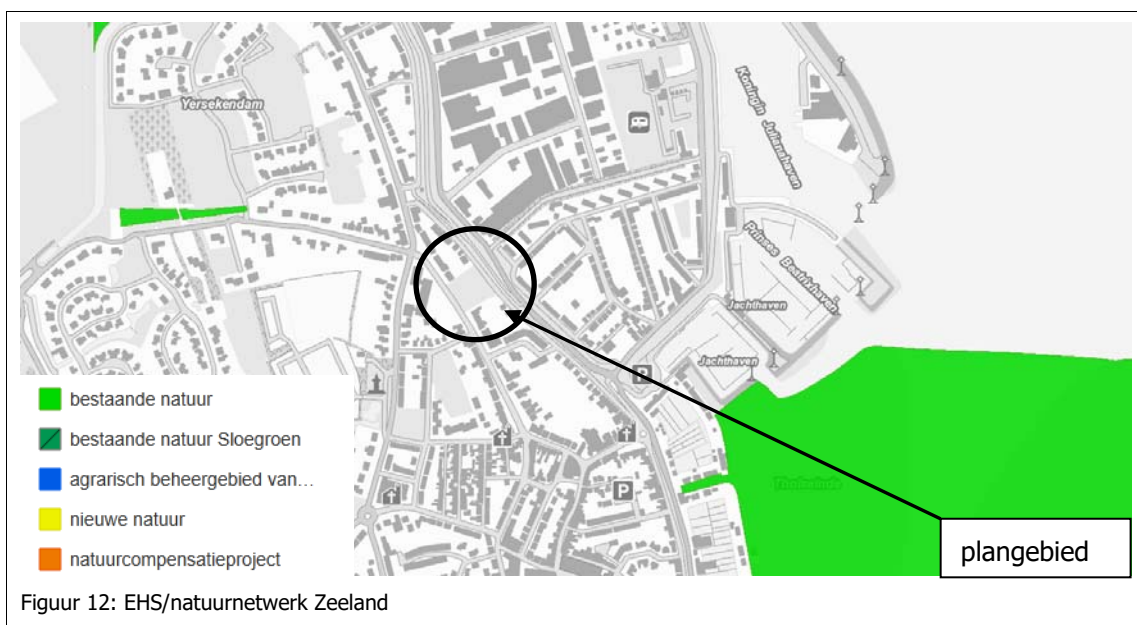
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	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.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Er vindt geen verandering plaats aan de bestaande waterlopen.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor.	N.V.T.

4.4 Ecologie / flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000 gebied. De Oosterschelde is gelegen op een afstand van meer dan 400 meter. Het plangebied is ook niet gelegen in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur/Natuurnetwerk Zeeland. In figuren 11 en 12 zijn de natuurgebieden weergegeven.





De Habitatrichtlijn 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.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is er reeds gesloopt. De eventueel aanwezige waarden zijn hierbij verloren gegaan. Sindsdien is de locatie regelmatig onderhouden. Een flora en fauna onderzoek is derhalve niet benodigd.

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

Stikstofdepositie

De beoogde ontwikkeling zorgt voor niet tot nauwelijks voor een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het betreft immers een herstructureringsproject waarvoor reeds eerder woningen op dezelfde locatie in Yerseke zijn gesloopt. Het is dan ook niet aannemelijk te veronderstellen dat deze ontwikkeling een significante bijdrage aan de stikstofdepositie oplevert.

4.5 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige 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.

Gemengd gebied

In en om het plangebied zijn verschillende functies gelegen, zoals wonen, een autogarage en een voormalig zorgcentrum.

Op basis van de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering zijn woningen gevoelige functies en kennen geen richtafstand. De volgende functies kennen wel richtafstanden:

- autogarage 30 meter;
- zorgcentrum 30 meter;

Omdat het plangebied nabij het centrum van Yerseke is gelegen komen er diverse functies op korte afstand van elkaar voor. Dit betekent dat er sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Dit betekent dat de voornoemde functies met 1 afstandsstep kunnen worden verlaagd.

De verlaagde richtafstanden toegepast op de volgende functies:

- autogarage 10 meter;
- zorgcentrum 10 meter.

Zowel de autogarage als het voormalig zorgcentrum zijn op meer dan 10 meter gelegen van de nieuw te bouwen woningen. Bovendien waren de gronden reeds ten behoeve van de woonfunctie bestemd. Het aspect milieuhinder ten opzichte van deze functies vormt derhalve geen belemmering voor beoogde ontwikkeling.

Industrieterrein 'Burenpolder'

Aan de noordoostzijde van het plangebied, aan de andere zijde van de dijk is het industrieterrein 'Burenpolder' gelegen. Dit industrieterrein kent een bedrijfsbestemming tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor zogenaamde categorie 3.1 bedrijven geldt een afstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige bestemmingen, zoals woningen. De ontwikkeling Bosburg is op circa 56 meter gelegen. Daarbij zij nog opgemerkt dat aan de oostzijde van het plan Bosburg altijd al een woonbestemming heeft gelegen en dat op die locatie geen nieuwe planologische situatie ontstaat. Voorts zij nog vermeld dat aan de noordkant van het bedrijventerrein 'Burenpolder' gronden bestemd zijn met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vis, schaal- en schelpdierverwerkende industrie'. Deze bedrijfsaanduiding kent een categorie 3.2 volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bij deze categorie hoort een afstand van 100 meter ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De ontwikkeling Bosburg ligt op circa 288 meter van de gronden met de categorie 3.2 aanduiding. Kortom ver buiten de 110 meter zone.

Gelet op het bovenstaande vormt de ligging van het plangebied ten opzichte het bedrijventerrein 'Burenpolder' geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geluidhinder

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 geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De te bouwen woningen zijn gelegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur). Er heeft op 7 oktober 2016 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï plaatsgevonden door het bureau Vliex Akoestiek en Lawaai beheersing. Ten behoeve van dit onderzoek zijn er in 2016 verkeerstellingen uitgevoerd.

Uit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB ter plaatse van het plan niet overschreden wordt door de Groeninx van Zoelenstraat.

Uit onderzoek is gebleken dat vanwege de Damstraat en de Burgemeester Sinkenlaan de geluidbelasting zonder aftrek conform artikel 110g Wgh meer bedraagt dan 48 dB. Bij uitspraak van 29 juli 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2409) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld, dat er geen aanleiding is voor het oordeel dat de aftrek van 5 dB in de praktijk niet volledig kan worden toegepast bij snelheden van 30 km/u of minder. Indien met deze aftrek rekening gehouden wordt, bedraagt de geluidbelasting vanwege de Damstraat op het plan ten hoogste 48 dB op een hoogte van 1,5 m en 4,5 m en vanwege de Burgemeester Sinkenlaan ten hoogste 51 dB op 1,5 m en 4,5 m hoogte.

De geluidbelasting vanwege de Damstraat en de Burgemeester Sinkenlaan kan met ca. 2 dB gereduceerd door deze wegen te voorzien van regulier asfalt. In het Bouwbesluit 2012 is ten aanzien de geluidbelasting van 30 km/h wegen het volgende vermeld: Bij industrie-, weg- en spoorweglawaaï is een karakteristieke geluidwering van 20 dB niet voldoende. Gemeenten stellen op basis van de Wet geluidhinder een zogenoemd hogerewaardenbesluit vast waarin de zones zijn opgenomen waarin een hogere geluidsbelasting is toegestaan en nemen deze op in het bestemmingsplan. In dergelijke zones mag alleen gebouwd worden wanneer de door de aanvrager van een omgevingvergunning te realiseren karakteristieke geluidwering hoger is dan de in artikel 3.2 gegeven waarde. Wanneer dergelijke zones niet zijn vastgesteld dan geldt alleen artikel 3.2. Is in een dergelijk geval de feitelijke geluidbelasting op de gevel toch groter dan 20 dB +35 dB (A) respectievelijk 20 dB +33 dB dan ligt de oplossing van het probleem niet bij de aanvrager om omgevingsvergunning maar bij de veroorzaker van het geluid.

De geluidbelasting vanwege de Damstraat en de Burgemeester Sinkelaan is van dien aard dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de realisatie van het plan hoeft geen hogere waarde krachtens de Wet geluidhinder te worden vastgesteld.

Het gehele onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

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

De beoogde ontwikkeling ziet op 32 woningen. Om die reden kan worden aangenomen dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

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.

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 bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviestaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. Volgens de provinciale risicokaart (figuur 13) zijn er geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij de projectlocatie aanwezig.

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 brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m².



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 de risicokaart zijn er binnen of nabij het plangebied geen buisleidingen aanwezig die voor het aspect externe veiligheid planologisch relevant zijn.

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 wordt 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).

Er loopt geen verkeersroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen langs het plangebied.
(bron: Geoweb, Rijkswaterstaat).

4.9 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.8 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 'Bosburg, Yerseke' 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 functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Op de verbeelding zijn functieaanduidingen weergegeven. Deze functieaanduidingen vertegenwoordigen logischerwijs een functie. Hiermee zijn de specifieke functies aangeduid.

Daarnaast zijn er ook 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 goothoogtes, inhoud etcetera.

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 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.

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.

▪ *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 bouw mogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen, daar waar direct grenzend aan de openbare ruimte geen bebouwing gewenst is. Daarmee is feitelijk de voorgevelrooilijn vastgelegd. Omdat in een aantal situaties het doorbreken van deze voorgevelrooilijn niet leidt tot nadelige effecten op de verkeersveiligheid en/of het bebouwingsbeeld is een bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels opgenomen voor het toestaan van bijgebouwen of overkappingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Verkeer

De straten en de parkeerplaatsen zijn in de verkeersbestemming opgenomen. Op deze gronden zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde toegestaan.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Woningen mogen gestapeld worden gebouwd. Ook het maximum aantal woningen is vastgelegd.

Aan de voornoemde functies zijn bouwregels verbonden. Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte. 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 en huisdierenverblijven onder voorwaarden mogelijk te maken. Tot slot wordt opgemerkt dat er ook een voorwaardelijke verplichting is opgenomen bij wijziging van 'zorgafhankelijk wonen' naar 'regulier wonen'.

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 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.

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 (rechts) 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 'Bosburg, Yerseke'.

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 hoofdgebouwen 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 op de locatie Bosburg, Yerseke 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

De gemeente Reimerswaal dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee van donderdag 15 september 2016 tot en met woensdag 12 oktober 2016 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 termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan hebben ingezetenen van Reimerswaal en belanghebbenden de gelegenheid gehad om schriftelijk of mondeling inspraakreacties naar voren te brengen. Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er 5 inspraakreacties, 4 schriftelijke reacties en 1 mondelinge reactie, binnengekomen. De gemeente Reimerswaal heeft deze reactie samengevat en beantwoord in een 'Inspraak- en vooroverlegrapport', welke is opgenomen in bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bosburg Yerseke' heeft 6 weken (van 16 februari 2017 tot en met woensdag 29 maart 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 is 1 zienswijze ontvangen. De gemeente Reimerswaal heeft deze reactie samengevat en beantwoord in de 'Zienswijzennotitie', welke is opgenomen in bijlage 5 bij dit bestemmingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan 'Bosburg, Yerseke'.

6.3 Overleg

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

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

De reacties van de Provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland zijn samengevat en beantwoord in de 'Inspraak- en vooroverlegrapport', welke is opgenomen in bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.