



GEMEENTE REIMERSWAAL

Bestemmingsplan 'Grintweg 33A, Yerseke'



Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente
Reimerswaal bij besluit van,

De secretaris,

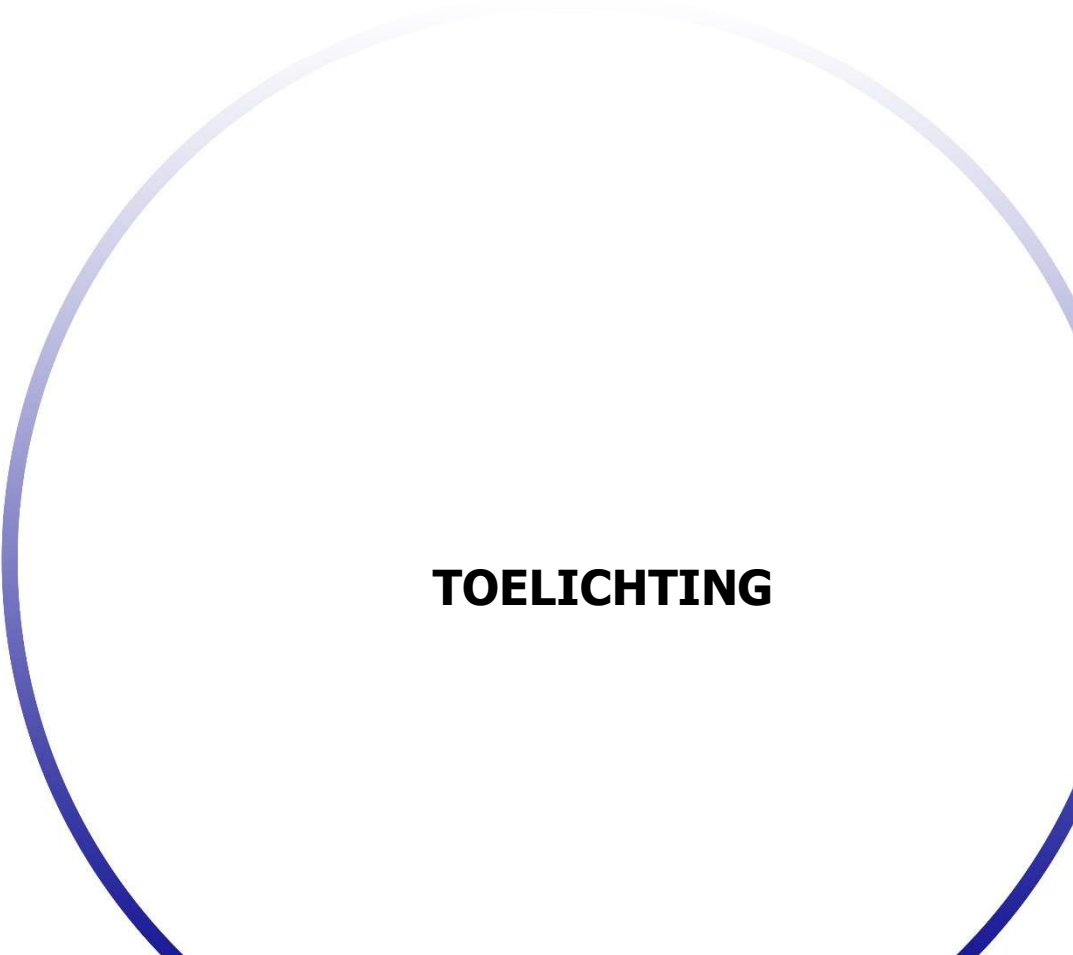
De burgemeester,

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

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

gemeente	Reimerswaal
titel	Bestemmingsplan 'Grintweg 33A, Yerseke'
imronummer	NL.IMRO.0703.07YeBPGrintweg33A-va01
projectnummer	RW4017
status	definitief
Voorontwerp	3 april 2018
Ontwerp	20 september 2018
Vastgesteld	26 maart 2019



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Grintweg 33A, Yerseke' in de gemeente Reimerswaal.

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Leeswijzer	6
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	7
3	BELEIDSKADERS	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.5	Toetsing beleidskaders	15
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	17
4.1	Bodem	17
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	18
4.3	Water	20
4.4	Ecologie / flora en fauna	23
4.5	Milieuhinder	25
4.6	Geluidhinder	28
4.7	Luchtkwaliteit	28
4.8	Externe veiligheid	29
4.9	Overige belemmeringen	32
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	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke toetsing	39
6.2.1	Procedure	39
6.2.2	Overleg	40

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Bodemonderzoek;

Bijlage 2: Flora en fauna onderzoek;

Bijlage 3: Geuronderzoek.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto

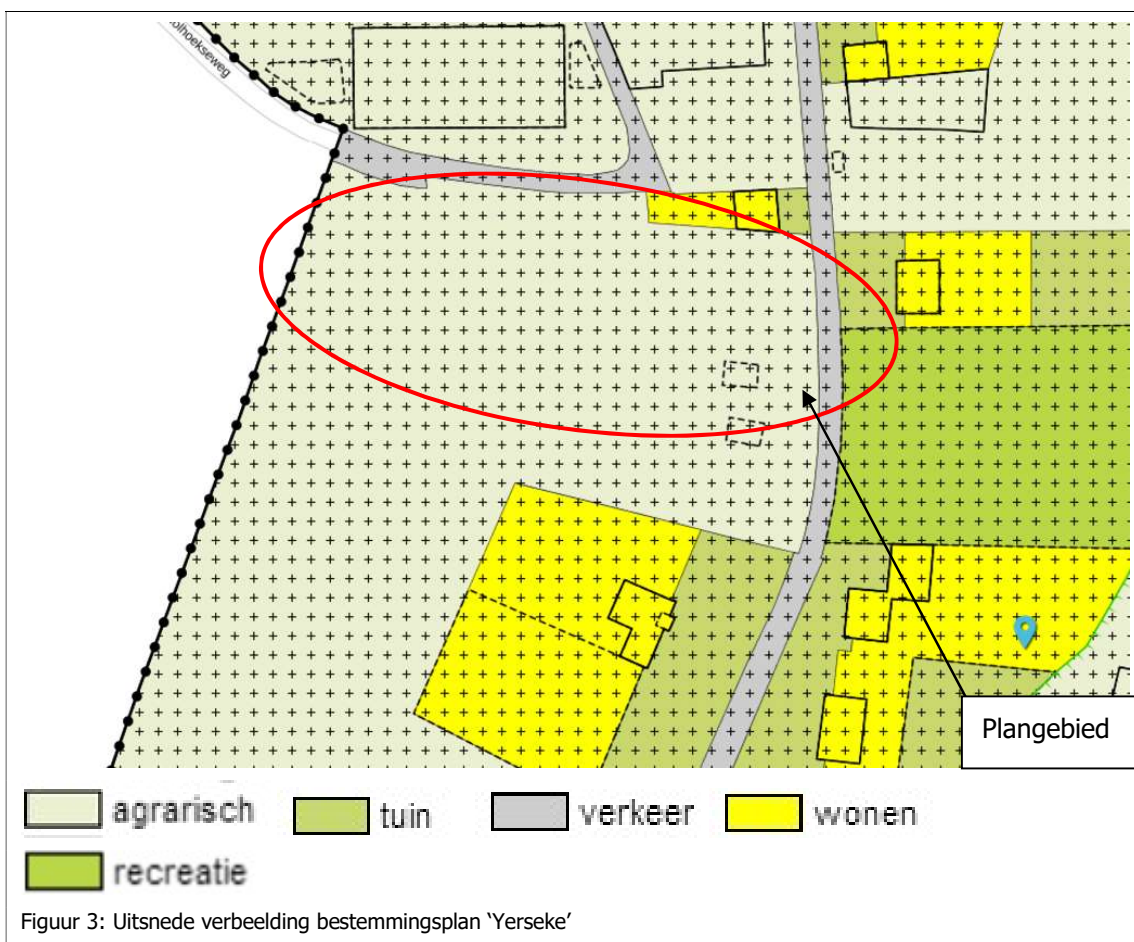
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de zuidzijde van Yerseke is het bebouwingslint langs de Grintweg gelegen. Ter plaatse van de Grintweg, naast nr. 33, is een agrarisch perceel gelegen. Op dit perceel is een oude loods aanwezig. Beoogd wordt deze loods te slopen en op het perceel één vrijstaande woning op te richten. De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1 en figuur 2.

1.2 Vigerend bestemmingplan

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



De betreffende gronden kennen de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - veldschuur. Daarnaast is de locatie gelegen in een gebied aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. De bouw van een particuliere woning binnen de voormelde bestemming is niet passend. In het bestemmingsplan 'Yerseke' is ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een dergelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk maakt. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. In het onderhavige geval, heeft de gemeente Reimerswaal aangegeven dat de ontwikkeling wordt opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan).

Het voorliggende bestemmingsplan 'Grintweg 33A, Yerseke' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Grintweg 33A, 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.

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Grintweg te Yerseke. De Grintweg is gelegen aan de zuidzijde van de kern Yerseke. De Grintweg heeft die zich in de loop van de 20e eeuw steeds meer tot een deel van de bebouwde kom van Yerseke ontwikkeld. Sinds het begin van de 20e eeuw heeft eerst de Langeville en daarna ook de Grintweg steeds meer het karakter gekregen van een uitvalsweg met lintbebouwing. Waar de Langeville met een primaire woonfunctie integraal onderdeel is gaan uitmaken van de kern Yerseke, vormt de Grintweg echter nog zowel functioneel als ruimtelijk een overgangszone tussen het buitengebied en de woonkern. Waar het zuidelijk deel van de Grintweg nog een agrarisch karakter heeft met een lage bebouwingsdichtheid, is langs het noordelijk deel een gemengd gebied ontstaan. In de nabijheid zijn agrarische gronden, een kassenbedrijf, een boomgaard, woningen en een volkstuintencomplex aanwezig. Ruimtelijk heeft dit geresulteerd in een halfopen lint met bebouwing op veelal ruime kavels.

Het perceel aan de Grintweg 33A is gelegen langs het noordelijk deel van de weg. Het is hier één van slechts enkele nog grotendeels onbebouwde percelen. Het perceel is momenteel in gebruik als akkerland. Op het perceel is op dit moment nog één loods aanwezig. Het betreft een oude veldschuur die niet meer in gebruik is. Het perceel is kadastraal aangeduid als gemeente Reimerswaal, sectie U, nummer 378. Het perceel kent een oppervlakte van 7.585 m².

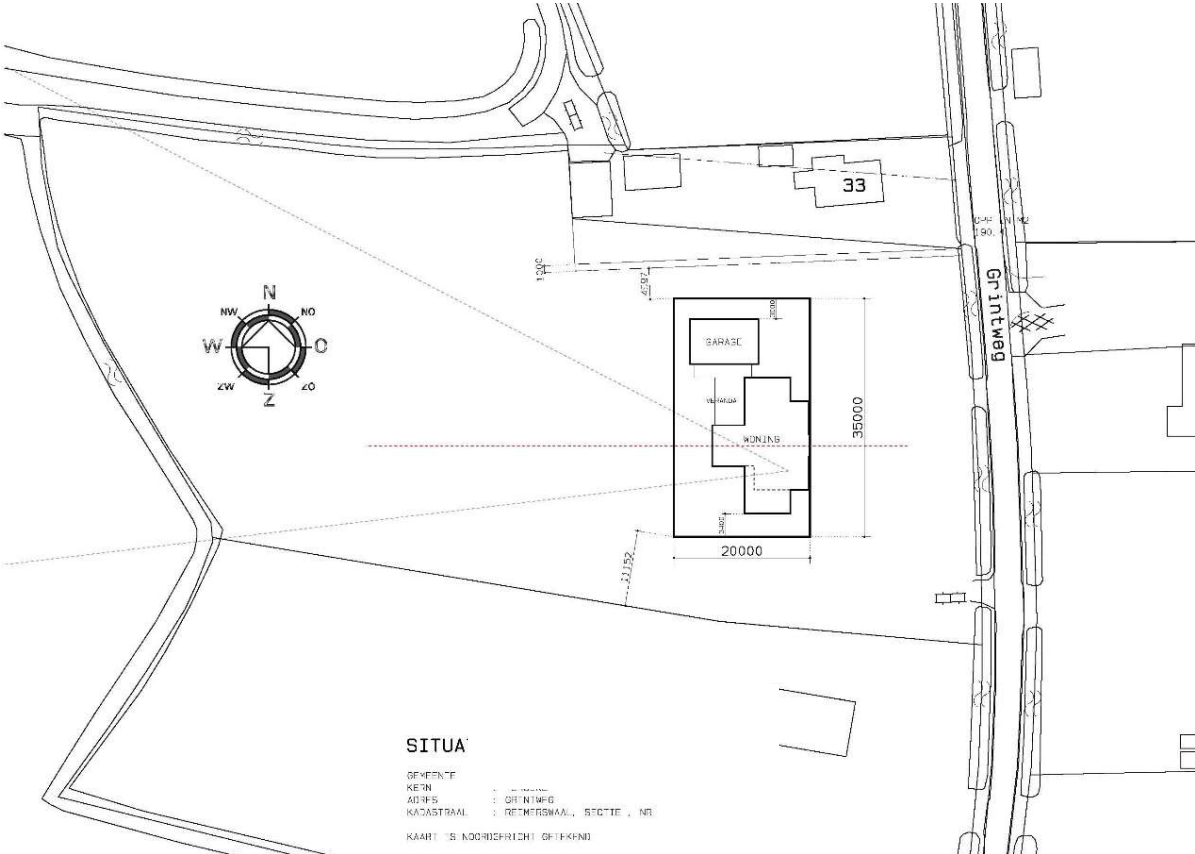
2.2 Beoogde situatie

Ter plaatse van de Grintweg 33A zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. Bij het ontwerpen van deze woning is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande inrichting en bebouwing van/aan de Grintweg zodat het perceel goed aansluit op de halfopen lintbebouwing die hier een relatief hoge dichtheid kent. De woning is ongeveer op het midden van het perceel geprojecteerd. Op deze wijze resteert er aan weerszijden van de woning voldoende ruimte tot de aangrenzende bebouwing en blijven doorzichten naar het buitengebied mogelijk. De algemene oriëntatie van de woningen in dit gedeelte van de Grintweg is overwegend evenwijdig aan de Grintweg. De nieuwe woning zal daarom ook evenwijdig aan de Grintweg worden gebouwd. De afstand van de voorzijde van de woning tot het hart van de weg bedraagt circa 26 meter. Meerdere woningen aan de Grintweg zijn verder van de weg af gelegen.

De woningen rondom het perceel Grintweg 33A kennen vrijwel allemaal 1 bouwlaag met een kap. Het ontwerp van de nieuwbouwwoning sluit hierop aan door ook te kiezen voor 1 bouwlaag met kap. De beoogde woning zal een goot- en bouwhoogte kennen van circa 3,75 meter respectievelijk circa 9,50 meter. De oppervlakte van de woning zal bestaan uit circa 180 m² woonoppervlak en 70 m² verdeeld over twee veranda's. Daarnaast zal een garage aan de woning worden gebouwd met een oppervlakte van circa 70 m². In figuur 4 is een impressie van de voorgevel van de woning weergegeven en in figuur 5 is de beoogde inrichting van het perceel weergegeven.



Figuur 4: indicatief aanzicht beoogde woning



Figuur 5: Beoogde inrichting perceel.

Naast de woning is in de toekomst ook een paardenbak beoogd. Deze paardenbak zal achter op het perceel worden gerealiseerd.

Het perceel zal worden ontsloten via de Grintweg. Op dit moment zijn er twee dammen aanwezig die het perceel verbinden met de Grintweg. Beoogd wordt beide dammen te verplaatsen en te gebruiken als entree. Ook wordt beoogd aan de achterzijde (noordzijde) van het perceel een nieuwe ontsluiting aan te leggen. Deze ontsluiting sluit aan op de Molhoekseweg. Op deze wijze kan de achterzijde van het perceel makkelijker bereikt worden.

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

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

Op basis van de 'Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal 2016' kan worden gesteld dat de parkeervraag 2,3 parkeerplaatsen is. Naar boven afgerond, geldt hiermee dat voor dit initiatief door de initiatiefnemer op eigen terrein 3 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Op het perceel wordt voorzien in een garage. Daarnaast is het perceel meer dan voldoende groot om in de parkeervraag te voorzien.

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.

Wijziging Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2017

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden waarbij een nieuwe Laddersystematiek is gaan gelden.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is als volgt gewijzigd:

"1. Het tweede lid is als volgt komen te luiden:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

2. Het derde lid is als volgt komen te luiden:

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

3. In het vierde lid wordt «actuele regionale behoefte» vervangen door «behoefte» en «het bestemmingsplan, bedoeld in het tweede lid,» door «een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid»."

Bron: Staatsblad 2017, 182, p. 1.

Kort gezegd is het de bedoeling dat sinds 1 juli 2017 bij het toepassen van de ladder wordt beschreven welke behoefte (en niet actuele regionale behoefte) aan de ontwikkeling bestaat, en, als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit komt (op hoofdlijnen) overeen met de huidige eerste twee treden. De derde trede is vervallen.

3.2 Provinciaal beleid

Actualisatie Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (herziene versie 2016)

Halverwege de looptijd van het Omgevingsplan Zeeland is het nodig gebleken 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.

Woningbouw

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. De provincie zet in op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik, wat naadloos aansluit bij het rijksbeleid. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 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. 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.

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.

Verordening ruimte provincie Zeeland (inclusief eerste wijziging 11 maart 2016)

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, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

Op de beoogde ontwikkeling zijn geen specifieke regels uit de Verordening ruimte provincie Zeeland van toepassing.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woningmarktafspraken, de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2020'

De provincie stelt in het omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en dynamische woningmarkt. De regio De Bevelanden heeft dergelijke woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2025' (februari 2016). In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. Daarnaast zijn er diverse woondoelen geformuleerd die zijn vertaald in negen kernthema's. Het gaat er hierbij onder andere om dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom. Binnen het programma blijft ruimte voor aantrekkelijke initiatieven, zoals voor wonen en zorg, wonen boven winkels of collectief particulier opdrachtgeverschap. Verder wordt gesignaleerd dat het zwaartepunt van de inzet steeds meer moet verschuiven van ontwikkeling en uitbreiding naar beheer, verbetering en herstructurering. De aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad heeft hierbij de hoogste prioriteit. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om herstructurering, maar juist om kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal

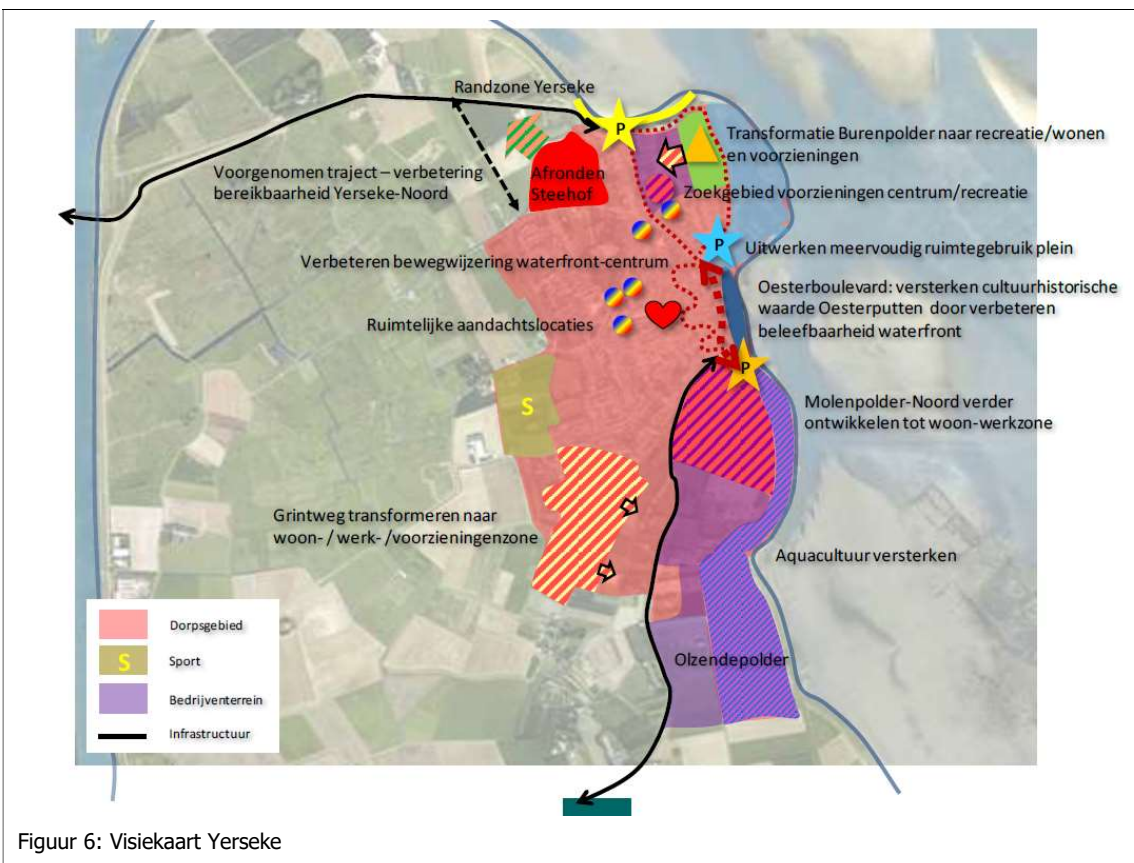
Wonen

De doelstelling is de leefbaarheid en kwaliteit van de woonkernen (aantrekkelijke woon- en leefomgeving) verder te 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 6: Visiekaart Yerseke

Yerseke

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.

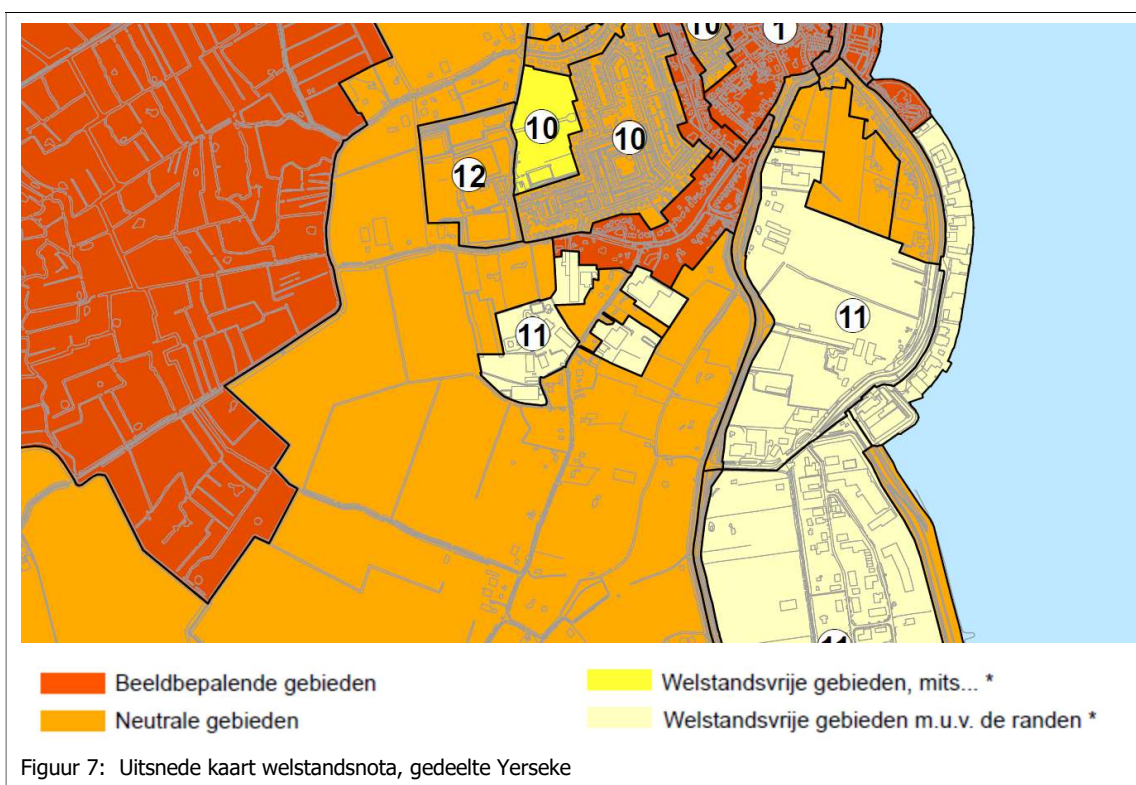
- Versterken van het toeristische product Yerseke. Op het gebied van toerisme kan de naamsbekendheid van het merk 'Yerseke' beter worden benut ten behoeve van de verdere ontwikkeling van de aanwezige aquacultuur (inclusief de kennisinstituten) als economische drager van Yerseke. Dit kan worden uitgebouwd door de verdere ontwikkeling van het dag- en verblijfstoerisme in Yerseke als extra pijler voor de economie van Yerseke.

- 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.

Het gebied aan de Grintweg is op de visiekaart aangewezen als een transformatiegebied. Het gebied van de Grintweg en omgeving biedt ruimte om zich verder te ontwikkelen tot een gebied waar wonen en werken zich in samenhang verder kunnen ontwikkelen tot een woon-werkvoorzieningszone. Hierbij is ruimte voor bedrijven met een lage milieubelasting, die goed samengaan met de woonfunctie. Grotere voorzieningen en winkels die geen plek meer kunnen vinden in het centrum van de kern, kunnen hier mogelijk een locatie vinden die voldoende ruimte biedt en goed bereikbaar is.

Welstandsnota Reimerswaal 2017

Het plangebied is gelegen in het welstandsneutrale gebied van Yerseke. Voor dit gebied geldt het behouden en waar mogelijk versterken van ruimtelijke eenheid en verschijningsvorm binnen de woonwijk. Bij vrijstaande woningen met ruime kavels en groeninrichting is de bebouwing in mindere mate beeldbepalend. Als er voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig is, wordt diversiteit aan bebouwing als niet storend ervaren.



3.5 Toetsing beleidskaders

Gelet op het voormelde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan het navolgende worden geconcludeerd. Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient bij het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. De beoogde

ontwikkeling voorziet echter niet in de realisatie van een stedelijke ontwikkeling aangezien de ontwikkeling ziet op de bouw van 1 woning. De ontwikkeling is niet substantieel genoeg om als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt te kunnen worden. Zie hiervoor ook de uitspraak van de Raad van State: ([ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921](#)). Een afweging op basis van de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

Wel dient er een toetsing plaats te vinden aan het overige provinciale en gemeentelijke beleid. Zo moet een woningbouwontwikkeling indien de duurzaamheidsladder niet van toepassing is toch opgenomen zijn in de regionale woningmarktafspraken. In de regionale woningmarktafspraken is, naast de planningslijsten met daarop de harde- en financiële woningbouwcapaciteit, ook een zogenaamde 'ladderruimte' beschikbaar. Deze ladderruimte wordt – onder voorwaarden - ingezet voor woningbouwprojecten die die nog geen harde capaciteit zijn. De voorziene woning, gelegen aan de Grintweg 33A te Yerseke, maakt aanspraak op deze ladderruimte. In de regio is over dit project reeds afgestemd middels een overzicht van projecten die de komende periode in procedure gaan. De plannen overschrijden niet de beschikbare ladderruimte. De woning aan de Grintweg 33A te Yerseke is hiermee passend binnen de regionale woningmarktafspraken.

Tot slot wordt opgemerkt dat de ontwikkeling ook past in het overige gemeentelijke beleid aangezien de Grintweg in de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal is aangewezen als transformatiegebied tot een woon- en werkvoorzieningszone.

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.

Omdat er een woning zal worden gerealiseerd is een bodemonderzoek benodigd. Ter plaatse van het plangebied is daarom in de periode augustus – september 2017 door ABO-Milieuconsult B.V. een verkennend en- aanvullend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd.

Uit dit onderzoek is gebleken dat op de onderzoekslocatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen in de bovengrond. Alle handelingen die worden verricht waardoor de sterke verontreiniging met bestrijdingsmiddelen wordt verminderd of verplaatst dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag Wet Bodembescherming (in dit geval de RUD Zeeland). Visueel zijn op het maaiveld en in de vrijkomende grond ter plaatse van de uitgevoerde asbestinspectiegaten geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Aanbevolen wordt om op basis van de onderzoeksresultaten overleg te voeren met het bevoegd gezag over eventueel te nemen saneringsmaatregelen in het kader van de herontwikkeling en de bestemmingswijziging. In bijlage 1 van het bijlagenboek is het bodemonderzoek opgenomen.

Inmiddels is het bodemonderzoek voorgelegd aan het bevoegd gezag over de te nemen saneringsmaatregelen. De gemeente is in samenspraak met de RUD Zeeland tot de volgende conclusies gekomen:

- Ter plaatse van het gehele perceel is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Uit de vakverdeling blijkt dat er sprake is van matig tot sterk met DDT verontreinigde grond in de toplaag (0-30 cm-maaiveld).
- Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een humaan risico (risico's voor de mens en volksgezondheid). De interventiewaarde voor DDT is namelijk gebaseerd op ecologische aspecten. De gemeten concentraties leveren ook bij toekomstige inrichting (als woning met tuin) geen risico's op voor de volksgezondheid.
- Omdat er wel sprake is van een ernstig geval van verontreiniging (dus op ecologische gronden) dient echter wel conform de Wet bodembescherming te worden gehandeld. Als er op een deel van het perceel nieuwbouw en herinrichting wordt uitgevoerd en grond wordt vergraven of vrijkomt dient er een melding BUS te worden ingediend bij de RUD Zeeland. Dit kan echter pas zodra de plannen voor de inrichting duidelijk zijn en men weet waar hoeveel grond vergraven wordt.
- Ten aanzien van de aanpak mag (indien dit ruimtelijk inpasbaar is) met grond worden geschoven binnen de grenzen van het perceel Reimerswaal, sectie U, nummer 378 (de grenzen van de voormalige boomgaard). Dit wordt beschouwd als herschikken binnen het (ernstige) geval van verontreiniging. Afdekken middels een leeflaag wordt, vanwege de afwezigheid van risico's voor de volksgezondheid, niet direct noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt om een bodemadviesbureau te betrekken bij het maken van de herontwikkelingsplannen.

- Het bevoegd gezag geeft de procedures aan. Voor het bepalen van een saneringsvariant dient er een bodemadviesbureau in de arm genomen te worden die op basis van de herontwikkeling een plan maakt als basis voor de BUS melding.
- Herschikken van grond heeft wel het gevolg dat er een kadastrale aantekening over de aanwezige verontreiniging blijft bestaan.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is geen verder onderzoek benodigd. Het aspect bodem is in dit kader voldoende onderzocht.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

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

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

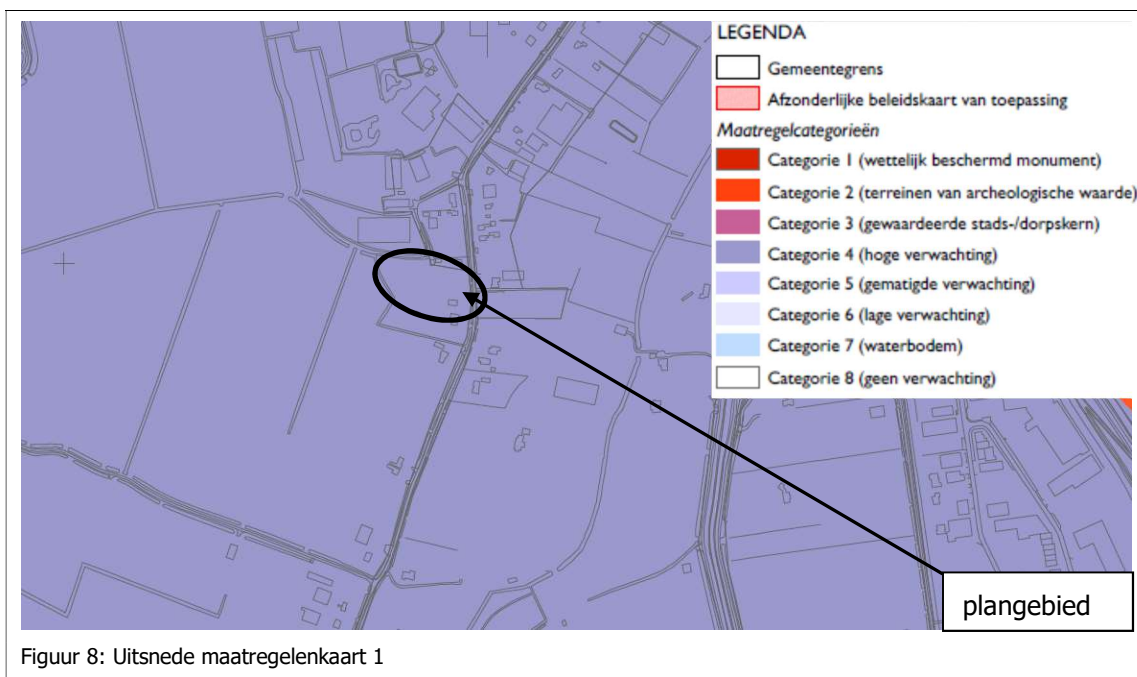
De gemeente Reimerswaal heeft op 22 november 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit archeologiebeleid wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie, maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

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

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

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 8) 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 40 centimeter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

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



Figuur 8: Uitsnede maatregelenkaart 1

Omdat de grond ten behoeve van de bouw van de woning en garage niet meer dan 250 m² dieper dan 40 cm zal worden geroerd is het niet noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te voeren. Daarbij wordt opgemerkt dat de gronden binnen het plangebied opgehoogd zullen worden. De huidige archeologisch dubbelbestemming blijft op de verbeelding en in de regels gehandhaafd. Op deze wijze zijn de archeologische waarden voor de toekomst gewaarborgd.

Cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2018/2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Het betreft:

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

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

Er zijn geen monumenten in of rondom het plangebied aanwezig. Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarde. Aan de beoogde inrichting hoeven derhalve geen bijzondere eisen te worden gesteld.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Nationaal Waterplan 2016-2021

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

Stroomgebiedbeheerplan Schelde 2016-2021

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

Omgevingsplan Zeeland 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. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

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

Overleg waterbeheerder

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling is niet op of in de nabijheid van een waterkering gelegen.
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het verhard oppervlak zal toenemen met circa 1.150 m ² (nieuw verhard oppervlak) – circa 160 m ² (bestaand verhard oppervlak) = 990 m ² . Deze toename dient te worden gecompenseerd. Uitgaande van een waterbergingseis van 75 mm per vierkante meter komt dit uit op circa 75 m ³ (0,075 x 990 m ² = 74,25 m ³). Op het perceel is voorzien in een waterpartij. Hierin zal minimaal 75 m ³ aan waterberging worden gerealiseerd. De overstort vindt plaats op het meest nabij gelegen oppervlaktewater. Ter borging van deze waterberging is in de regels behorende bij het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Middels een vuilwaterafvoer zal een riolering aangesloten worden op de rioolpersleiding die langs de Grintweg is gelegen.

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

	perceel wordt beoogd een nieuwe ontsluiting te maken om de achterzijde van het perceel te bereiken. Hiervoor is het niet nodig om een nieuwe dam te realiseren. Deze ontsluiting is reeds kortgesloten met het Waterschap Scheldestromen.
--	---

4.4 Ecologie / flora en fauna

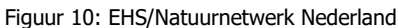
Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of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

Het plangebied is niet gelegen in een natuurgebied. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is gelegen op een afstand van meer dan 600 meter. Het plangebied is op circa 600 meter afstand van een natuurgebied in het kader van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. In figuren 9 en 10 zijn de natuurgebieden weergegeven.

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



Figuur 9: Natura 2000



1. Op de locatie zijn enkel algemeen voorkomende soorten te verwachten. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soorten een provinciale vrijstelling.
2. Door de sloop van de opslag en verwijdering van groen buiten het voortplantingsseizoen uit te voeren en de begroeiing vervolgens kort te houden wordt de locatie minder aantrekkelijk voor deze soorten waardoor ze zelfstandig de locatie kunnen verlaten (zorgvuldig handelen).
3. De huidige opslag is niet geschikt als verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels. Gezien de mogelijke functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen is uitstraling van bouwlampen naar boven gericht niet aan te bevelen. Hierdoor worden geen vleermuizen verstoord.

Afwegingszone natuurgebieden

meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoringgevoeligheid van het natuurgebied. Het plangebied is op meer dan 100 meter vanaf een natuurgebied gelegen. Een nadere afweging hoeft derhalve niet plaats te vinden.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden terug te dringen heeft het ministerie van I&M samen met o.a. het ministerie van EL&I het PAS ontwikkeld. PAS staat voor Programmatische Aanpak Stikstof. In het PAS worden maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie terug te brengen en hiermee de biodiversiteit in de Natura2000-gebieden te beschermen. Als een bestemmingsplan een mogelijke toename van de stikstofemissie toestaat, moet in het plan gemotiveerd worden hoe de depositie eruit ziet en hoe zich dat verhoudt tot de kritische depositiewaarde en de achtergrondwaarde.

De beoogde ontwikkeling voorziet alleen in de bouw van één woning. De beoogde ontwikkeling zal daarom niet resulteren in een significante verkeerstoename. De waarde van stikstofdepositie zal daarom naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de huidige planologische situatie.

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

4.5 Milieuhinder

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

Een woning kent geen milieuhindercategorie. Er dient echter wel rekening gehouden te worden met de omringende bedrijven. De meest nabijgelegen bedrijven/activiteiten betreffen de bedrijven gelegen aan de Grintweg 29, 25, 23, 40 C en 40 A, Molenhoekseweg 1 en 7. Verder grenst het plangebied aan agrarische percelen en een volkstuinencomplex. In onderstaande tabel is weergegeven welke milieuhindercategorieën van toepassing zijn op de naastgelegen bedrijven. De milieuhindercategorieën zijn gebaseerd op de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009'.

Adres	Soort bedrijf	Milieuhinder-categorie	Grootste milieuhinder-afstand
Molenhoekseweg 1	Stichting op je gemak (paardenhouderij)	3.1	50 meter op basis van het aspect geur
Molenhoekseweg 7	Kas	2	30 meter op basis van het aspect geluid
Grintweg 29	Akkerbouw/tuinbouwbedrijf	2	30 meter op basis van het aspect geluid

Grintweg 23/25	Visverwerkingsbedrijf, anderszins p.o. >1.000 m ² (SBI-code 102.4)	4.2	300 meter op basis van het aspect geur en 50 meter op basis van het aspect geluid
Grintweg 40A	Visverwerkingsbedrijf, anderszins p.o. >1.000 m ² (SBI-code 102.4)	4.2	300 meter op basis van het aspect geur en 50 meter op basis van het aspect geluid
Grintweg 40C	aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ² (SBI-code 41,42,43.3)	2	30 meter op basis van het aspect geluid

Rondom het plangebied komen diverse functies op korte afstand van elkaar voor zoals wonen, bedrijvigheid en agrarische percelen. Dit betekent dat er sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. 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 afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Dit betekent dat de voornoemde functies met 1 afstandsstap kunnen worden verlaagd:

Adres	Soort bedrijf	Milieuhinder-categorie	Grootste milieuhinder-afstand	Afstand bedrijf tot beoogd woonperceel
Molenhoekseweg 1	Stichting op je gemak (paardenhouderij)	2	30 meter op basis van het aspect geur	70 meter
Molenhoekseweg 7	Kas	1	10 meter op basis van het aspect geluid	16 meter
Grintweg 29	Akkerbouw/tuinbouwbedrijf	1	10 meter op basis van het aspect geluid	10 meter
Grintweg 23/25	Visverwerkingsbedrijf, anderszins p.o. >1.000 m ² (SBI-code 102.4)	4.1	200 meter op basis van het aspect geur en 30 meter op basis van het aspect geluid	105 meter
Grintweg 40A	Visverwerkingsbedrijf, anderszins p.o. >1.000 m ² (SBI-code 102.4)	4.1	200 meter op basis van het aspect geur en 30 meter op basis van het aspect geluid	215 meter
Grintweg 40C	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ² (SBI-code 41,42,43.3)	1	10 meter op basis van het aspect geluid	175 meter

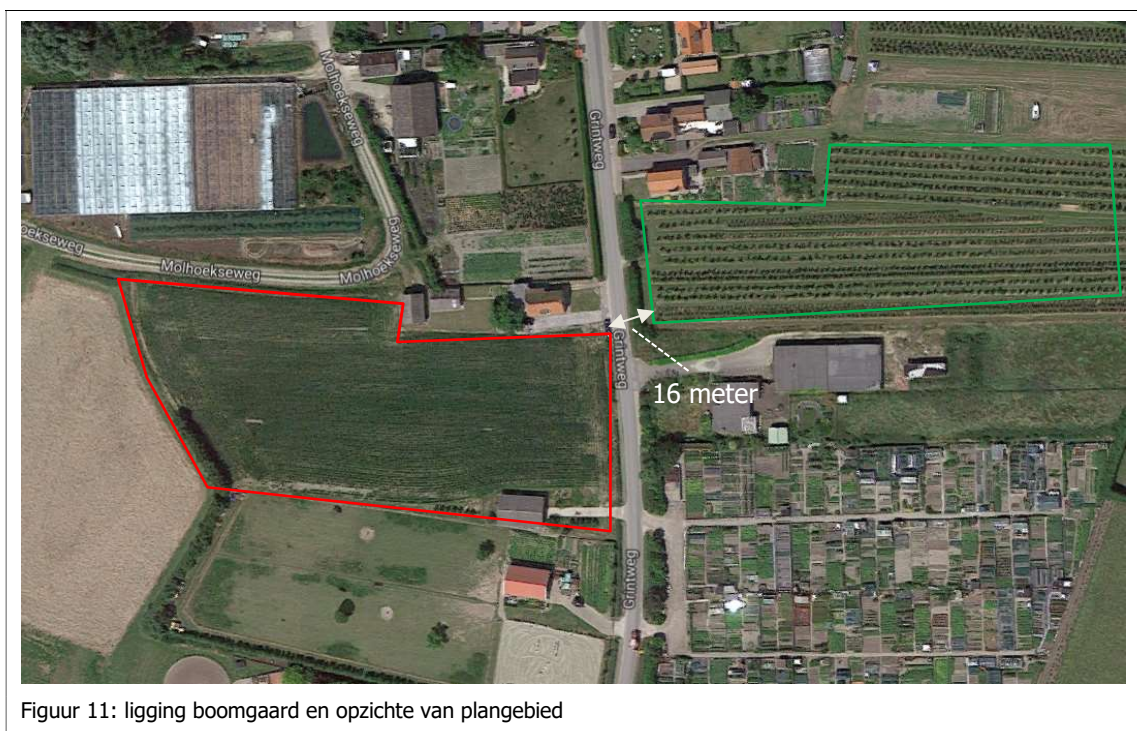
Op basis van de bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat er alleen op basis van het aspect geur een overschrijding van de richtafstanden plaatsvindt. Dit brengt vooralsnog echter

voor de bedrijfslocaties geen belemmeringen met zich mee omdat er reeds meerdere woningen op kortere afstand dan de beoogde woning van de bedrijfslocaties zijn gelegen. De beoogde woning zorgt dan ook niet voor een beperking van de bedrijfsvoering van dit bedrijf. Andersom dient gewaarborgd te worden dat er geen overlast voor de beoogde woning ontstaat. Hiervoor is door het bureau SPA-NWP een nader onderzoek uitgevoerd. Op basis van het verdiepingsonderzoek milieuzonering middels beoordeling van de milieuvorschriften blijkt dat de daadwerkelijke geurhinder bij de inrichting aan de Grintweg 23-25 verwaarloosbaar is. Ter plaatse van het plangebied kan om die reden, ondanks afwijking van de gestandaardiseerde richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009', een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Evenmin zorgt het plan voor een belemmering van de bedrijfsvoering van het in de omgeving gevestigde bedrijf. De in de milieuvergunning vastgelegde 'bestaande rechten' kunnen blijven bestaan. Het volledige onderzoek is in bijlage 3 opgenomen.

Spuitzone boomgaarden

Door het bespuiten van een fruitteeltperceel met een dwarsstroom boomgaardspuit kan afhankelijk van de weersomstandigheden drift optreden. Deze drift kan beperkt worden door op de spuit driftbeperkende spuitdoppen te gebruiken. Door deze maatregelen wordt ook de drift op grotere afstand beperkt. Op basis van de Verordening ruimte provincie Zeeland wordt in de praktijk een risicozone voor bebouwing aangehouden van 50 m vanaf de gewasgrens.

Aan de overzijde van de Grintweg is een boomgaard gelegen. Deze boomgaard is op minder dan 50 meter afstand van de boomgaard gelegen. Het plangebied is dus gelegen binnen de provinciale risicozone.



Figuur 11: ligging boomgaard en opzichte van plangebied

Vanaf 2016 (Activiteitenbesluit milieubeheer) moet op ieder perceel ongeacht of er een sloot langs ligt met minimaal DRT75 driftarme technieken gespoten worden. Voor fruitteeltpercelen is dit per 1 november 2017 geïmplementeerd. De verplichting tot driftreductie van ten minste 75% is opgenomen in het nieuwe artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit. De wijziging van het

Activiteitenbesluit is gepubliceerd in Staatsblad 2017, nr. 305. Als er oppervlaktewater langs de boomgaard ligt er dient er met minimaal DRT90 gespoten te worden. Door deze maatregelen is het mogelijk om een kortere risicozone aan te houden tot bebouwing.

Er is een watervoerende sloot aanwezig langs de boomgaard en daarnaast is er ook een windhaag aanwezig op het perceel waarop de boomgaard staat. Uit de rapportage 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen' (Wageningen UR, 2015) kan afgeleid worden dat in deze situatie de maximale spuitzone 15 meter bedraagt vanaf de laatste bomenrij. De laatste bomenrij is gelegen op circa 16 meter vanaf het nieuw te realiseren woonperceel. Dit betekent dat aan de richtafstand wordt voldaan. Het treffen van nadere maatregelen is derhalve niet noodzakelijk. De ligging van de woning ten opzichte van de boomgaard levert geen belemmeringen op voor zowel de realisatie van de woning als de bedrijfsvoering van de boomgaard.

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

Voor de Grintweg geldt ter hoogte van het plangebied een snelheidsregime van 30 km/uur. De Wet geluidhinder (Wgh) is derhalve niet van toepassing.

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.

Toetsing

De ontwikkeling ziet op de nieuwbouw van 1 woning en de sloop van 1 veldschuur. Deze ontwikkeling is dan ook dermate kleinschalig dat om deze 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

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

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. Op basis van het Risico Portaal Zeeland (RPZ) (figuur 12) ligt het lpg tankstation Steketee op ca. 650 meter van het plangebied. Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van het lpg tankstation. De genoemde inrichting vormt vanwege de grote afstand geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 12: Risico Portaal Zeeland

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 belemmeringsstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Volgens het RPZ zijn er binnen of nabij het plangebied geen buisleidingen aanwezig die voor het aspect externe veiligheid planologisch relevant zijn.

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

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

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

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

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

Er loopt geen wegverkeersroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen op korte afstand langs het plangebied. Wel is ten zuiden van het plangebied, op circa 1.700 meter afstand, het spoortraject Sloehaven-Rosendaal West gelegen (bron: RPZ). Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het traject beschikt niet over een $PR10^{-6}$ contour (0 meter) of een plasbrandaandachtsgebied. De ontwikkeling ligt wel binnen het invloedsgebied (4.000 meter, vervoer van stofcategorie D4, bron: Handleiding Risicoanalyse Transport) van het spoor. Volgens het Bevt (zie artikel 7) moet in dat geval wel worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Bestrijdbaarheid

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

Beheersbaarheid

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

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

Zelfredzaamheid

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

- Preventieve voorlichting/communicatie in de richting van gebruikers;
- De planning van functies met gebruikers met een hoge dan wel een verminderde zelfredzaamheid;
- Infrastructuurle voorzieningen om de gevarenzone te ontvluchten, vluchtrichtingen e.d.,
- Maatregelen voor het alarmeren en informeren van gebruikers;

- Indien wenselijk en reëel mogelijkheden om bouwwerken via maatregelen beter te beveiligen, zoals de ventilatie van gebouwen af te sluiten, beter glas, nooduitgangen, etc..

De Veiligheidsregio wordt in het kader van de vooroverlegreacties gevraagd te reageren op dit plan.

De beoogde ontwikkeling ziet echter op de realisatie van 1 woning in een bestaand bebouwingslint van de kern Yerseke. Er vindt derhalve geen significante vermeerdering plaats van het aantal personen. Vooralsnog zijn hier dan ook geen belemmeringen voorzien.

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

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 'Grintweg 33A, 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, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Er zijn bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan waar een hoofdgebouw kan worden gebouwd.

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

5.3 Regels

De systematiek van de regels

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

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

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Opbouw bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving*
In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'bij recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toetssteen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.
- *Bouwregels*
Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.
- *Afwijken van de bouwregels*
De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*
In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.

- *Afwijken van de gebruiksregels*

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

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

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

- *Wijzigingsregels*

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

Tuin

De voortuin en een gedeelte van de achtertuin van de woning is bestemd middels de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde toegestaan. Ter plaatse van de achtertuin is ook de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Op deze gronden is het wel toegestaan om bijgebouwen (voor bijvoorbeeld een kleinschalig dierenverblijf) op te richten en om een paardenbak zonder verlichting te realiseren. Met name de maximale oppervlakte en hoogte van de bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde zijn 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. De woning mag alleen vrijstaand worden gebouwd.

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.

In afwijking van de standaard regels voor woningen in de kern Yerseke zijn vanwege het architectonisch ontwerp van de woning afwijkende hoogtematen opgenomen voor de bijgebouwen binnen het bouwvlak. In het voorliggende ontwerp van de woning is namelijk de dakhelling erg bepalend voor het ontwerp van zowel de woning als de garage. Als de dakhelling van de zijgeveldakvlakken van de woning flauwer zou worden gemaakt wordt de nok korter en wordt het ontwerp uit zijn verband getrokken. Omdat in dit ontwerp de garage altijd samen wordt gezien met de woning moet voor de garage wel dezelfde dakhelling worden aangehouden. Verder strookt de goothoogte van de garage precies met de goothoogte van de zijvleugels van de woning, ook dit is belangrijk voor het ontwerp. Dit geeft rust en creëert ritme. Zie voor een aanzicht van het ontwerp figuur 4. Door het hanteren van dezelfde dakhelling voor de woning en de garage wordt het snijpunt van de bovenkant nok net iets hoger dan 7 meter. In de standaardregels is het mogelijk om af te wijken van de standaard bouwhoogte van bijgebouwen

binnen het bouwvlak. Doordat in het voorliggende bestemmingsplan een hogere bouwhoogte voor het bijgebouw binnen het bouwvlak is opgenomen is deze afwijkmogelijkheid vervallen.

Waarde – Archeologie 1 tot en met Waarde - Archeologie 3

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 versterking 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.

5.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

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

- *Anti-dubbeltelregel*
Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouw mogelijkheden.
- *Algemene bouwregels*
Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouw grenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.
- *Algemene gebruiksregels*
Conform de Nota parkeernormen van de gemeente Reimerswaal dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid in het plangebied.
- *Algemene afwijkingsregels*
Voor geringe afwijkingen kan op grond van dit artikel afgeweken worden van de hoofdregels met betrekking tot plaats, richting, of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

5.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

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

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

Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Grintweg 33A, 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 Grintweg 33A is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

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

6.2 Maatschappelijke toetsing

6.2.1 PROCEDURE

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Reimerswaal dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Grintweg 33A, Yerseke' heeft in verband daarmee vanaf 26 april tot en met 23 mei 2018 ter inzage gelegen op het gemeentehuis, alsmede gepubliceerd op de website van de gemeente Reimerswaal en in de katern Reimerswaal Informatie van het Advertentieblad.

Binnen de inzagetermijn zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Grintweg 33A, Yerseke' met ingang van donderdag 13 december 2018 tot en met woensdag 23 januari 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Grintweg 33A, Yerseke' ingediend.

6.2.2 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 besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten, etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

Provincie Zeeland

Overlegreactie bij schrijven van 17 mei 2018

Overlegreacties

De provincie Zeeland heeft naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Grintweg 33A, Yerseke', geen opmerkingen.

Waterschap Scheldestromen

Overlegreactie bij schrijven van 17 april 2018

Overlegreactie

In de waterparaafraaf wordt aangegeven dat op het perceel voldoende ruimte is om de voorgestelde kubieke meters water te bergen. Het waterschap kan deze manier van compensatie niet handhaven. Voorgesteld wordt om de realisatie en instandhouding van de waterberging te borgen in een notariële acte.

Antwoord

Het is begrijpelijk dat het waterschap Scheldestromen de realisatie en instandhouding van de waterberging wenst te borgen anders dan alleen het vermelden daarvan in de waterparagraaf bij een bestemmingsplan. Om in juridisch planologische zin een correcte borging te realiseren, wordt aan de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.

Conclusie

De overlegreacties geven aanleiding om de regels bij het bestemmingsplan 'Grintweg 33A, Yerseke', aan te passen.

