



GEMEENTE REIMERSWAAL

Bestemmingsplan 'Grintweg 60, Yerseke'

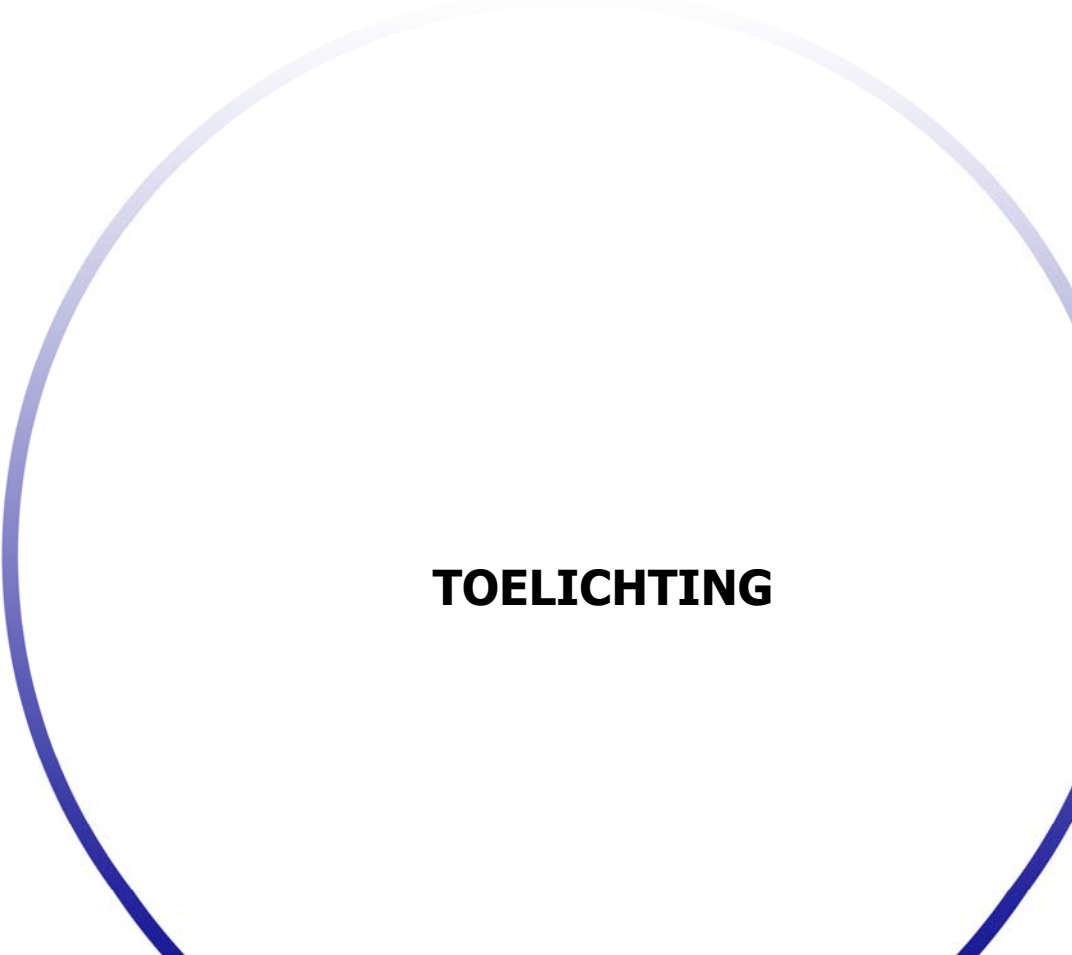


Vastgesteld door de raad van de gemeente Reimerswaal
bij besluit van 6 september 2016

, voorzitter

, griffier

gemeente	Reimerswaal
titel	Bestemmingsplan 'Grintweg 60, Yerseke'
imronummer	NL.IMRO.0703.07YeBPgrintweg60-va01
projectnummer	RW4002
status	definitief
Voorontwerp	2 december 2015
Ontwerp	17 mei 2016
Vastgesteld	6 september 2016



TOELICHTING

TOELICHTING

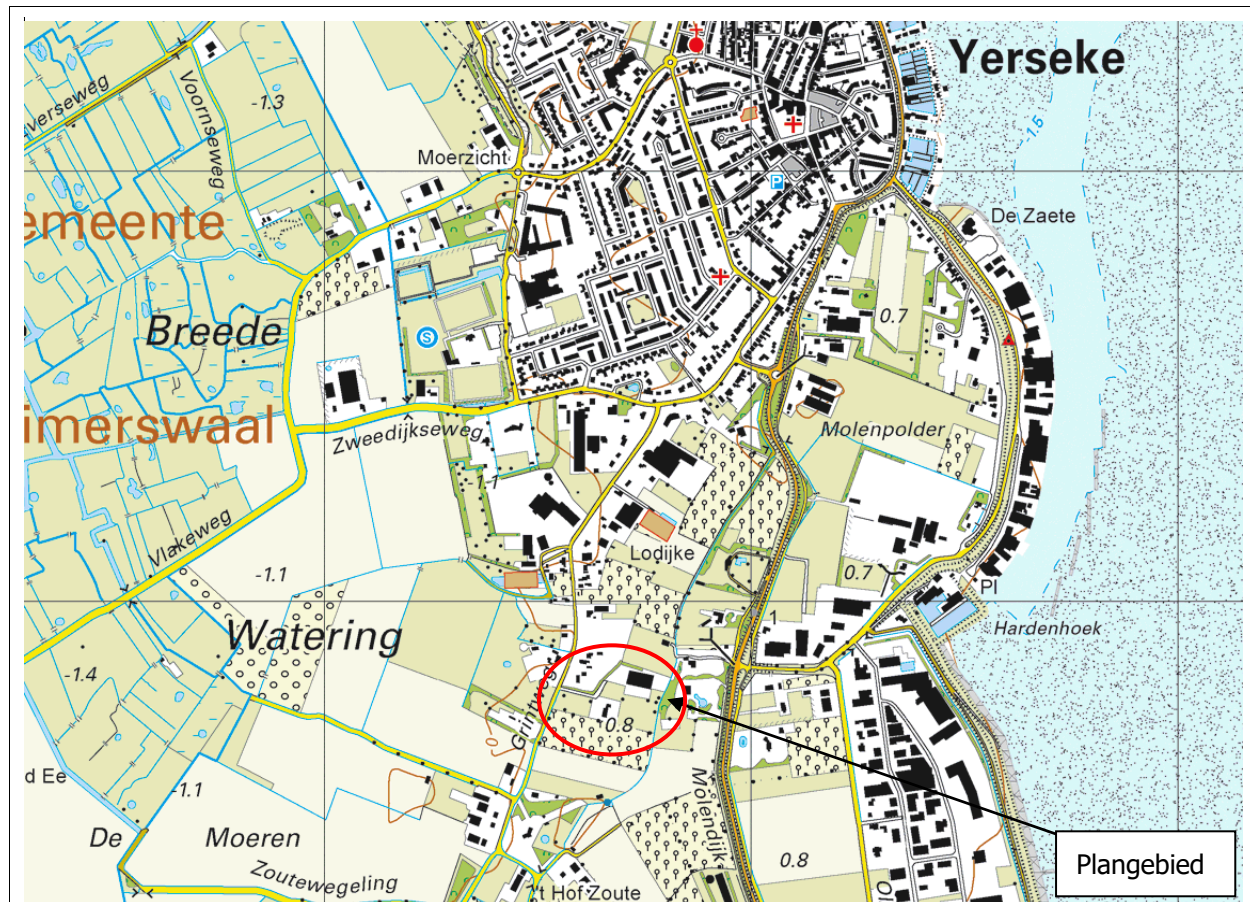
behorende bij het bestemmingsplan 'Grintweg 60, Yerseke' in de gemeente Reimerswaal.

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingplan	3
1.3	Leeswijzer	3
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beoogde situatie	6
3	BELEIDSKADERS	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.4	Toetsing beleidskaders	11
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	13
4.1	Bodem	13
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	13
4.3	Water	15
4.4	Ecologie / flora en fauna	18
4.5	Milieuhinder	19
4.6	Geluidhinder	20
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Externe veiligheid	21
5	JURIDISCHE ASPECTEN	25
5.1	Algemene opzet	25
5.2	Verbeelding	25
5.3	Regels	26
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	26
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	26
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	28
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	28
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke toetsing	29
6.3	Overleg	29

BIJLAGE

1. Vooroverlegreacties.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de zuidzijde van de kern Yerseke is ter plaatse van de Grintweg 60 een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Initiatiefnemer, de heer Bruinooge, heeft de locatie verworven en er is gezocht naar een nieuwe invulling van de locatie. Beoogd wordt de bedrijfswoning aan de Grintweg 60 om te vormen tot burgerwoning. De zuidzijde van het perceel zal het woonperceel worden. Het noordelijk gedeelte van het perceel, waarop de schuur en de paardenbak zijn gelegen, zal worden omgevormd tot een paardenhouderij. Ten behoeve van deze ontwikkeling is medio december 2014 een principeverzoek ingediend. Naar aanleiding van dit principeverzoek heeft de gemeente aangegeven medewerking te willen verlenen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

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

1.2 Vigerend bestemmingplan

De beoogde locatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Yerseke' van de gemeente Reimerswaal (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 januari 2015).

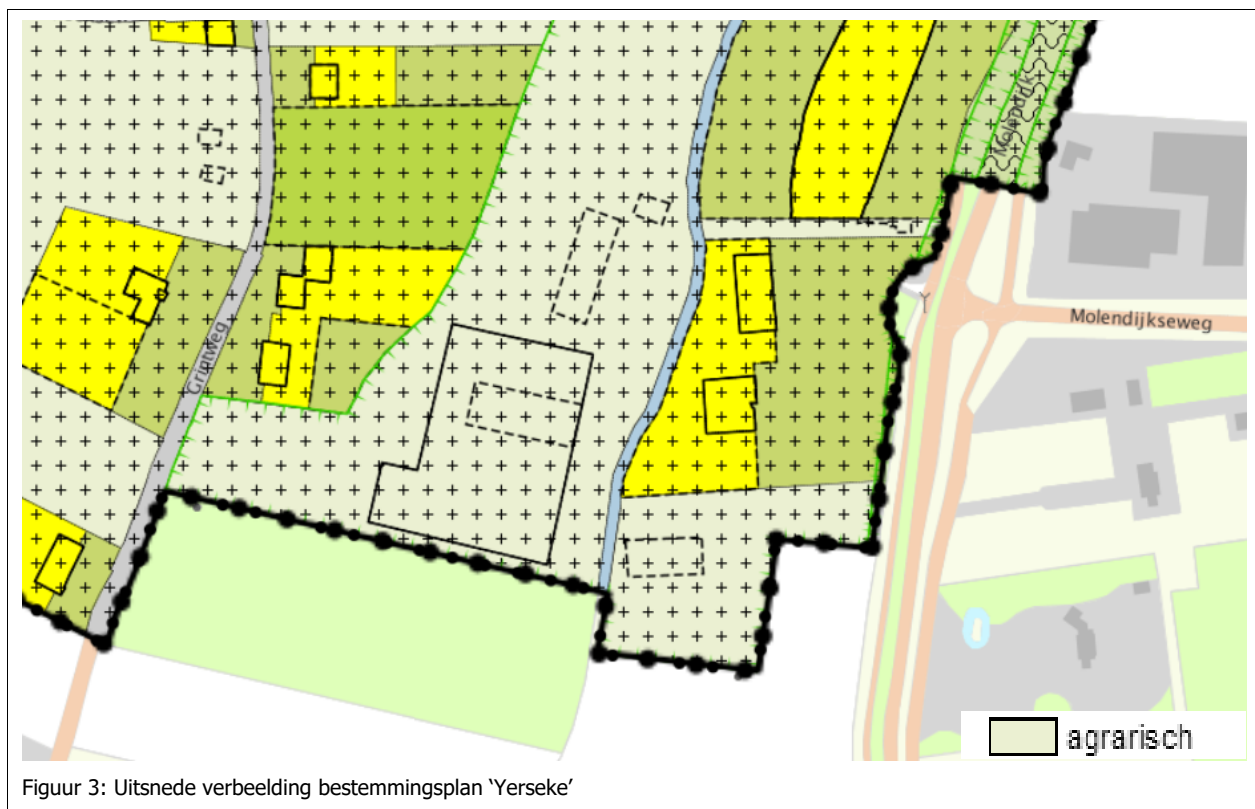
De betreffende gronden kennen de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is de locatie gelegen in een gebied aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2', alsmede met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'. Qua functie is het realiseren van een particuliere woning en een paardenhouderij binnen de voormelde bestemming niet passend. In het bestemmingsplan 'Yerseke' is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een dergelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk maakt.

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

1.3 Leeswijzer

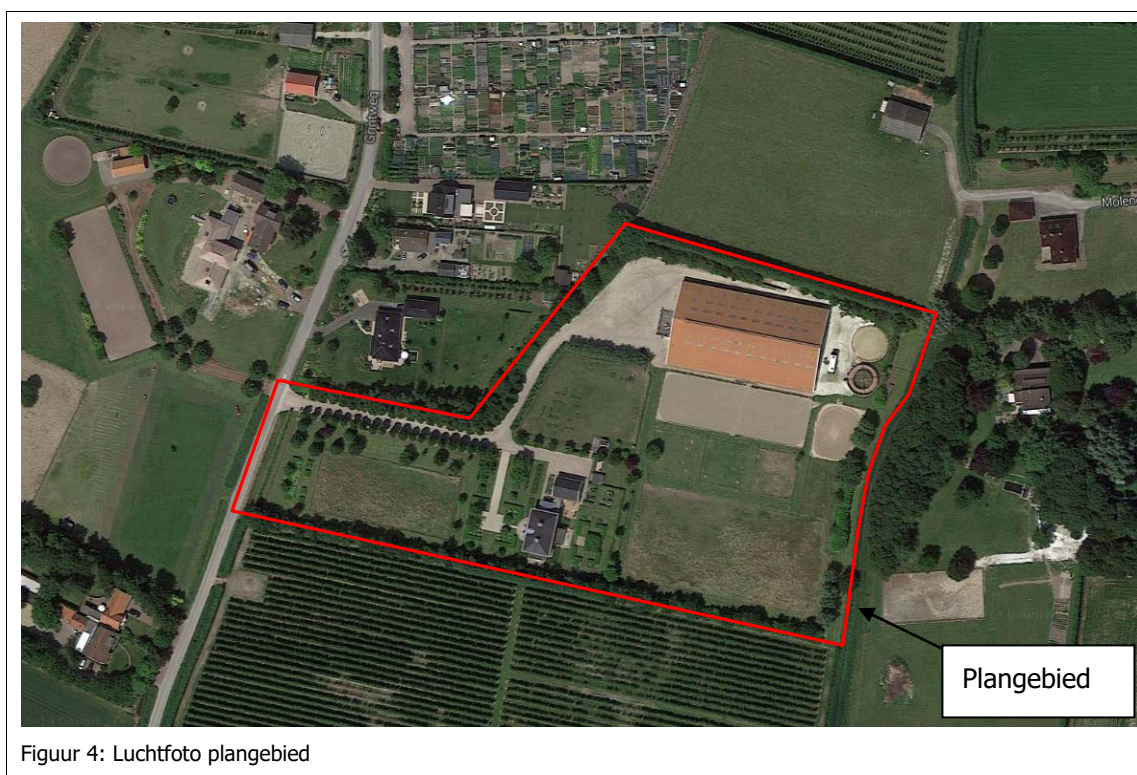
Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Grintweg 60, Yerseke' 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

Aan de zuidzijde van de kern Yerseke is ter plaatse van de Grintweg 60 een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Dit agrarisch bedrijf is sinds enige tijd niet meer als zodanig in gebruik en het perceel is aangekocht door de heer Bruinooge. Op het perceel zijn een woonhuis met bijbehorende tuin en een schuur met een paardenbak, paardenweides en andere voorzieningen ten behoeve van het houden van paarden aanwezig. Het gebied rondom het perceel Grintweg 60 is functioneel gemengd in gebruik. In de nabijheid zijn boomgaarden, woningen en een volkstuintencomplex aanwezig. In figuur 4 is de luchtfoto van het plangebied weergegeven.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied

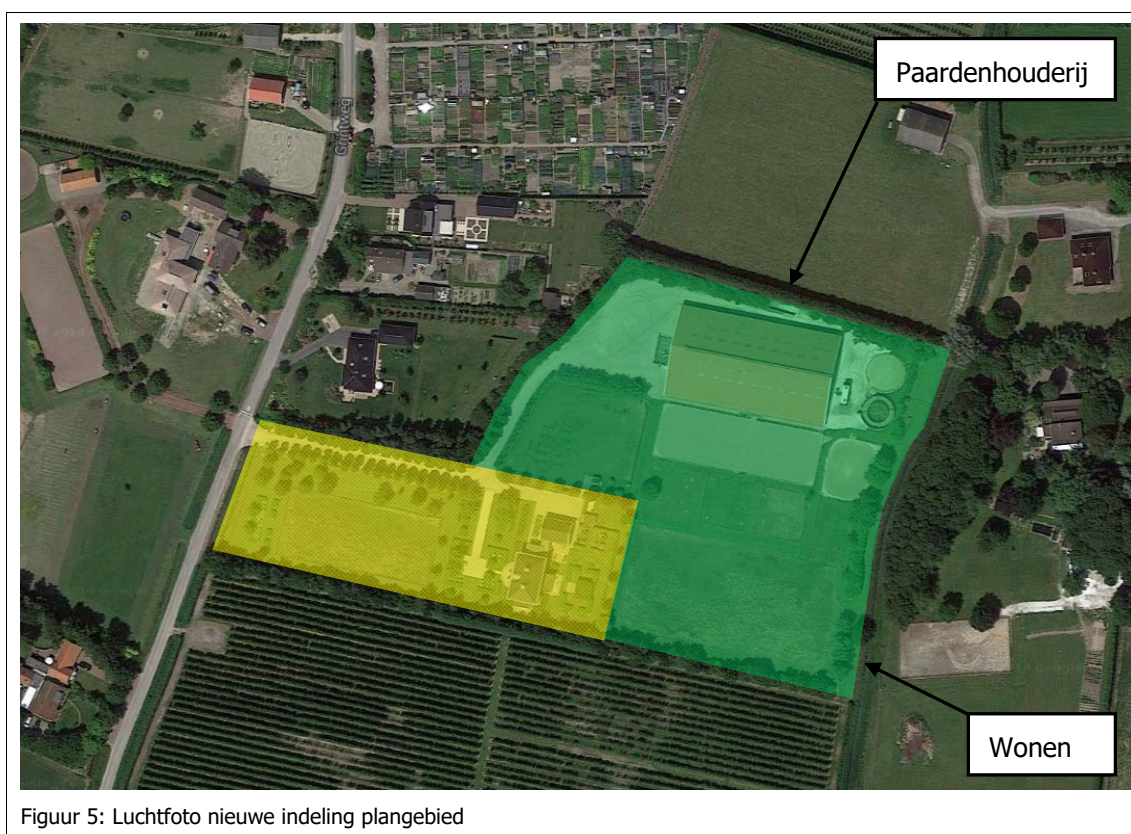
Planologische situatie

Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 'Yerseke' (vastgesteld op 27-01-2015). In dit bestemmingsplan is het perceel van een agrarische bestemming voorzien waarop een bouwvlak aanwezig is. De aanwezige paardenbak is vastgelegd middels een functieaanduiding. De maximaal toegestane bebouwing bedraagt 2.500 m². De huidige schuur (inclusief overkapping aan de zijkant en voorportaal) kent een oppervlakte van circa 2.000 m². Het woonhuis inclusief garage, overkappingen en losse bijgebouwen kent een oppervlak van circa 350 m². De hoeveelheid bebouwing past derhalve binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

2.2 Beoogde situatie

Het perceel aan de Grintweg 60 is niet meer agrarisch in gebruik. Het is niet rendabel om op dit kleine perceel een nieuw agrarisch bedrijf te starten. Vanwege de leegstand is de initiatiefnemer in de locatie geïnteresseerd en heeft gezocht naar een nieuwe invulling van de locatie.

Het is de bedoeling om alle bestaande bebouwing te hergebruiken. Beoogd wordt de bedrijfswoning aan de Grintweg 60 om te vormen tot burgerwoning. De zuidzijde van het perceel zal het woonperceel worden. Het noordelijk gedeelte van het perceel waarop de schuur en de paardenbak zijn gelegen, zal worden omgevormd tot een paardenhouderij. In het voorliggende geval zal de hoofdactiviteit van deze paardenhouderij, privéstalling en pensionstalling¹ betreffen. Benadrukt wordt dat het niet gaat om een manege. Er zijn op dit moment reeds voorzieningen op het terrein aanwezig om paarden te kunnen houden. Zie figuur 5.



¹ Pensionstal

Een bedrijf kan als pensionstal worden beschouwd indien de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van de paarden.

Privé-stal

Een privé-stal betreft een onderkomen voor uitsluitend of in hoofdzaak paarden welke in eigendom zijn van de eigenaar van de stal en die niet worden gebruikt ten behoeve van inkomensverwerving.

Planologische situatie

In artikel 3.7.5 van het bestemmingsplan 'Yerseke' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het mogelijk wordt gemaakt om gronden waarop agrarische bedrijfsvoering is beëindigd en agrarisch hergebruik niet meer mogelijk is, te wijzigen naar een woonbestemming. Omdat hierbij het aantal vierkante meters aan bijgebouwen gemaximeerd is en de loods recent gebouwd is, is sloop van deze bebouwing geen optie. Derhalve is het perceel opgesplitst in een woongedeelte en in een bedrijfsgedeelte. Er is gezocht naar een nieuwe invulling van deze loods. Middels het realiseren van een Nieuwe Economische Drager, de functie paardenhouderij, is dit gelukt.

Verkeer en parkeren

Een paardenhouderij zal niet meer verkeersbewegingen opleveren dan een volwaardig agrarisch bedrijf. Benadrukt wordt dat er geen manege wordt gerealiseerd. De ruimtelijke impact op de omgeving zal dan ook kleiner zijn. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren.

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 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 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.

Nieuwe Economische Draggers

Naast de ontwikkelingsruimte voor wonen en recreatie biedt de provincie in het landelijk gebied ruimte voor de ontwikkeling van Nieuwe Economische Draggers. Het gaat per definitie om kleinschalige activiteiten die qua aard, schaal en omvang passen in het landelijk gebied. In bijlage 5.4 van het Omgevingsplan is een voorbeeldlijst opgenomen van mogelijke activiteiten. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in hun bestemmingsplannen buitengebied een vergelijkbare lijst opnemen met toegestane activiteiten. Een Nieuwe Economische Drager kan alleen worden gerealiseerd bij bebouwing op bestaande bouwvlakken en bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied. Verder is het volume van de bestaande bebouwing maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit. Nieuw gebruik van onbebouwde gronden is daarbij niet wenselijk (géén buitenopslag, stalling etc.). De capaciteit van het bestaande wegennet is bovendien bepalend om een verkeersaantrekkende werking tegen te gaan. De gemeente beoordeelt of initiatieven aan deze voorwaarden voldoen.

Verordening ruimte provincie Zeeland 28 september 2012

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 zijn 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 opgenomen.

Artikel 2.2 is van toepassing op de voorgestane ontwikkeling. In artikel 2.2 is in lid 1 en 2 onder andere het volgende opgenomen:

1. In een bestemmingsplan worden bedrijven uitsluitend toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de vestiging van Nieuwe Economische Draggers.

De overige aspecten zoals benoemd in de verordening (waaronder waterkering, natuur, cultuurhistorie, recreatie, windenergie) worden waar van toepassing in de betreffende paragrafen in hoofdstuk 4 benoemd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie buitengebied Reimerswaal

Op 25 september 2012 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie buitengebied Reimerswaal' vastgesteld. Het beleid is in de structuurvisie primair gericht op de aan het landelijk gebied

gebonden functies zoals water, landbouw, natuur en landschap, recreatief medegebruik en cultuurhistorie. Daarnaast is het beleid gericht op Nieuwe Economische Dragers, bedrijven, wonen en recreatie in het buitengebied.

Nieuwe Economische Dragers

Reimerswaal staat bekend om de agrarische sector. Sommige deelsectoren groeien zelfs nog. In andere sectoren is echter reeds een krimp waarneembaar. Als gevolg van de transitie van het landelijk gebied neemt het aantal agrarische bedrijven af. Door deze krimp in de agrarische sector dient de sociaaleconomische teruggang opgevangen te worden. Daarom worden alternatieve economische mogelijkheden gestimuleerd om de leefbaarheid van het platteland te versterken. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in enerzijds verbrede landbouw en nevenactiviteiten en anderzijds de doorontwikkeling van nevenactiviteit en/of nieuwe niet-agrarische activiteiten.

Verbrede landbouw en nevenactiviteiten

Voor een groot aantal agrariërs is het opstarten van een tweede tak naast de landbouw of veehouderij interessant. Dit komt vooral door de veranderingen in de agrarische sector. Door onder andere schaalvergroting en specialisatie zijn de prijzen van agrarische producten onder druk komen te staan. Vooral kleinere bedrijven kunnen door de lagere opbrengstprijzen geen gezinsinkomen meer halen uit het agrarisch bedrijf. Daardoor moeten veel agrarische ondernemers, wanneer deze niet aan schaalvergroting kunnen doen en locatiegebonden zijn, op zoek naar een neveninkomen. Dit wordt 'Verbrede landbouw' of 'Multifunctionele landbouw' genoemd. Door verbreding van de activiteiten kan de boer zijn inkomen uit het agrarisch bedrijf aanvullen. De neventak kan ook als de hoofdkomstbron dienen. Bovendien laat Reimerswaal ten aanzien van het aantal verbrede landbouw- en nevenactiviteiten een stijgende lijn zien. Opvallend hierbij is dat activiteiten van de paardensector sterk stijgen. Het gaat daarbij niet alleen om paardenhouderijen, maar ook om pensionstalling, rijbakken en (overdekte) maneges.

3.4 Toetsing beleidskaders

De voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal- en het gemeentelijk beleid.

In het provinciale beleid is de mogelijkheid opgenomen om Nieuwe Economische Dragers te realiseren. De doelstelling van de provincie is dat herbestemming of sanering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen noodzakelijk is om verpaupering te voorkomen. Nieuwe Economische Dragers leveren een bijdrage aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied.

De ontwikkeling aan de Grintweg 60 gaat om het herbestemmen van bestaande bebouwing. In dit geval bepaalt de gemeente op basis van de in de paragraaf Nieuwe Economische Dragers (zoals opgenomen in de Structuurvisie buitengebied Reimerswaal) in het landelijk gebied geformuleerde voorwaarden welke activiteiten kunnen worden toegestaan. In de provinciale lijst is verhuur van paarden, een manege en een dierenpension mogelijk als vervolgactiviteit in bestaande bebouwing. Gemeenten kunnen van de aangegeven functies afwijken voor activiteiten die naar aard, verkeersaantrekkende invloed op de omgeving gelijk gesteld kunnen

worden met de in de tabel genoemde activiteiten. Een paardenhouderij betreft een vergelijkbare functie en is derhalve toegestaan als vervolgactiviteit.

De mogelijkheid tot het realiseren van een Nieuwe Economische Drager is voorbehouden aan bebouwing op bestaande bouwvlakken en bebouwing bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied. Het volume van de bestaande bebouwing is daarbij maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit. De bestaande bebouwing zal ten behoeve van de paardenhouderij worden gebruikt. Er zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht.

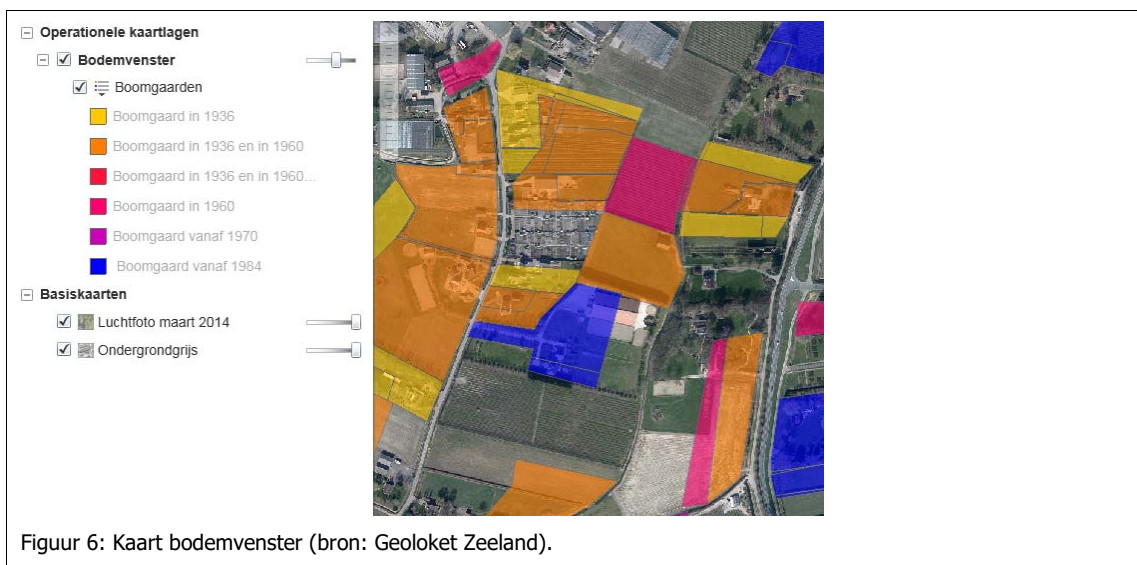
4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

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.

De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging en de grond wordt niet geroerd. Daarbij verandert het gebruik van de loods op het terrein echter niet. Op dit moment zijn deze loods en de gronden eromheen reeds ingericht en in gebruik geweest voor het stallen van paarden. Er verbleven ook nu al meer dan 2 uur per dag mensen. Dit brengt derhalve geen verandering met zicht mee ten opzichte van de huidige situatie, een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

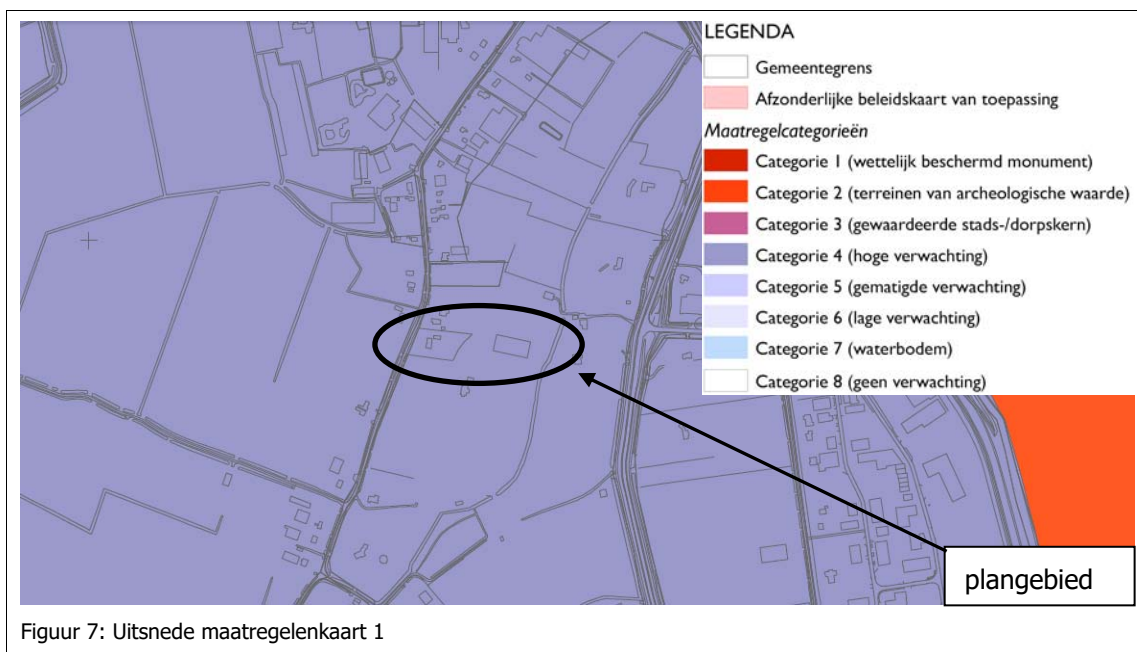
Omdat het om de beëindiging van een bedrijfsfunctie gaat wordt hierbij nog wel de bodemsituatie inzichtelijk gemaakt. Uit onderstaande figuur blijkt dat het terrein vanaf 1984 in gebruik is geweest als boomgaard. Gebruik van organochloorbestrijdingsmiddelen is waarschijnlijk beperkt geweest. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd in 1998. Hieruit blijkt dat de bodem niet of niet noemenswaardig verontreinigd is. Ten aanzien van bestrijdingsmiddelen is de EOX niet verhoogd aangetroffen. Hieruit blijkt dat er waarschijnlijk alleen in zeer beperkte mate bestrijdingsmiddelen te verwachten zijn. Uit de milieumeldingen blijkt dat er geen bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden die verontreiniging zouden kunnen veroorzaken.



4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Op basis van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) heeft de gemeente de plicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige archeologische waarden (art. 38a Wamz). Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Reimerswaal 22 november 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit

archeologie beleid 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)².

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.

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 7) 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. Er wordt voldaan aan de criteria behorende bij categorie 4 van het gemeentelijk archeologisch beleid, er vinden immers geen bouwactiviteiten plaats. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

De genoemde archeologische waarden zijn op de verbeelding opgenomen en in de regels behorend bij dit bestemmingsplan uitgewerkt.

² De maatregelenkaart-in-lagen tezamen met de in het kader van het gemeentelijk beleid vastgestelde ontheffingscriteria worden de *archeologische beleidskaart* genoemd.

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.

Het plangebied is gelegen in de polder De Breede Watering Bewesten Yerseke. Dit is een middeleeuwse polder, waarvan ondanks herinrichting delen van de historisch-ruimtelijke structuur bewaard zijn gebleven. Het betreft de grootste en oudste polder van Zuid-Beveland. De beoogde ontwikkeling ziet alleen op een functiewijziging. Het perceel is reeds landschappelijk ingepast. De ruimtelijke invulling van het perceel zal niet wijzigen. Er zijn geen monumenten in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden dan ook niet aangetast.

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.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'dun zoet'. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden. Deze dunne zoete bellen kunnen niet worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar. Dunne zoete bellen kunnen ook niet worden gewonnen waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van afvoergebied Yerseke Moer.

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.

Deelstroomgebiedsvisie (2004)

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming van binnen door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

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

Met het water mee II 2010–2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

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 niet toe.
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 diverse waterlopen aanwezig. Deze waterlopen zijn in het bezit van het waterschap. Het onderhoud wordt dan ook door het waterschap verricht. De beoogde ontwikkeling brengt geen veranderingen teweeg ten aanzien van de waterlopen.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Er zal geen DWA of HWA worden aangelegd. De huidige riolering wordt behouden.
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 VWZ.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er vindt geen verandering plaats in de inrichting van het terrein.
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 waterschapswegen voor.	Ter hoogte van het plangebied eindigt de waterschapsweg. Er vinden geen veranderingen plaats ten aanzien van deze weg.

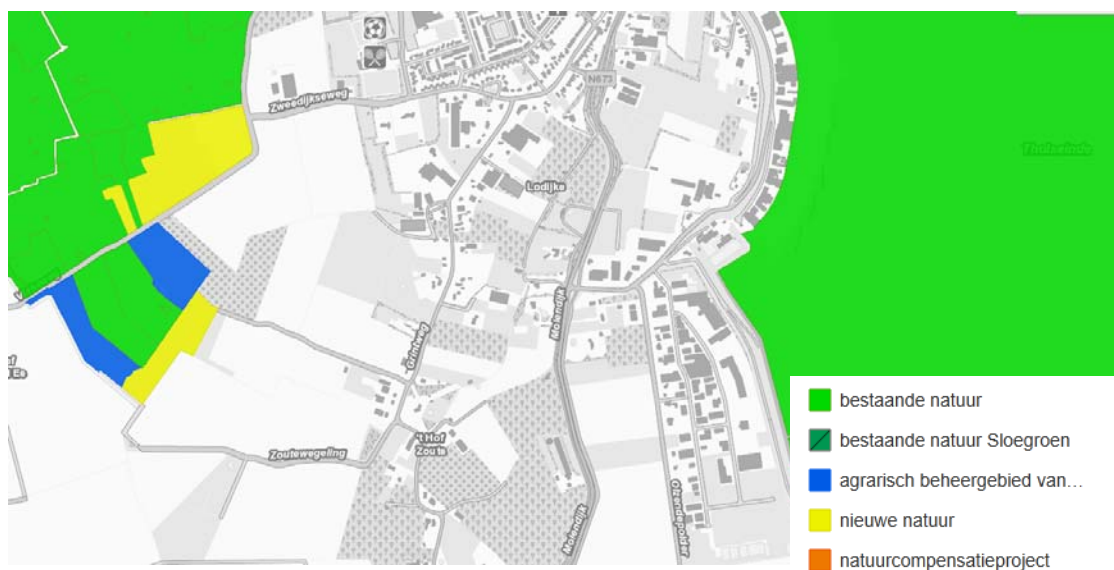
4.4 Ecologie / flora en fauna

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 600 meter. Het plangebied is ook niet gelegen in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur. In figuren 8 en 9 zijn de natuurgebieden weergegeven.



Figuur 8: Natura 2000



Figuur 9: EHS

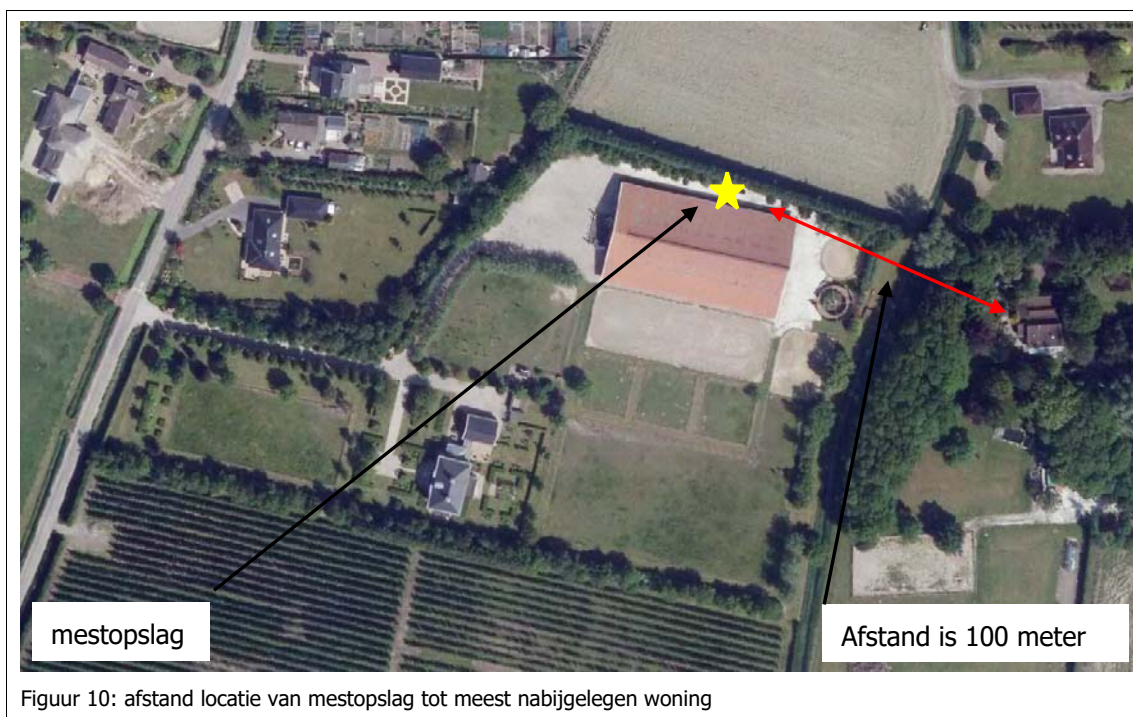
De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve hiervan moet worden onderzocht of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zal er niet gesloopt of gebouwd gaan worden. Ook de inrichting van het terrein zal niet worden veranderd. Een flora en fauna onderzoek is derhalve niet benodigd. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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.

Op basis van de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering is een paardenhouderij niet rechtstreeks opgenomen in de lijst met milieuhinderlijke functies, maar kan wel worden vergeleken met de functies paardenfokkerij en/of manege. Op deze wijze kan een paardenhouderij worden aangewezen als een categorie 3.1 bedrijf. Dit betekent dat er een richtafstand ten opzichte van gevoelige bestemmingen 50 meter bedraagt. Op dit moment kent het perceel een agrarische bestemming. De huidige richtafstand bedraagt ook 50 meter. De richtafstand verandert derhalve niet.



Opgemerkt wordt dat de richtafstand ten aanzien van paardenhouderijen met name ziet op het aspect geur. Door de mestopslag in het midden aan de noordzijde van het terrein (en de schuur) te plaatsen, waar deze nu reeds is gesitueerd, wordt de geurhinder ten aanzien van

omringende woningen geminimaliseerd. De afstand van de meest nabijgelegen woning tot de mestopslag bedraagt op deze plaats meer dan 100 meter.

Tot slot wordt opgemerkt dat de huidige bedrijfswoning is gelegen naast een boomgaard. Ook hier verandert de situatie niet. Er wordt geen nieuwe woning gerealiseerd. De huidige bedrijfswoning betreft ook een gevoelige bestemming. Ter hoogte van de woning is nu reeds een extra haag opgenomen tegen de spuitdrift (spuitzone).

Het aspect milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de bestemmingswijziging ten behoeve van een paardenhouderij en een burgerwoning aan de Grintweg 60 te Yerseke.

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.

De Grintweg gaat ter plaatse van de ontwikkelingslocatie over van een 30 km weg naar een 60 km weg. De beoogde ontwikkeling brengt echter geen verandering met zich mee voor de geluidsgevoelige functie binnen het plangebied. De woning behoudt dezelfde functie, maar is niet meer gekoppeld aan het bedrijf. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

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

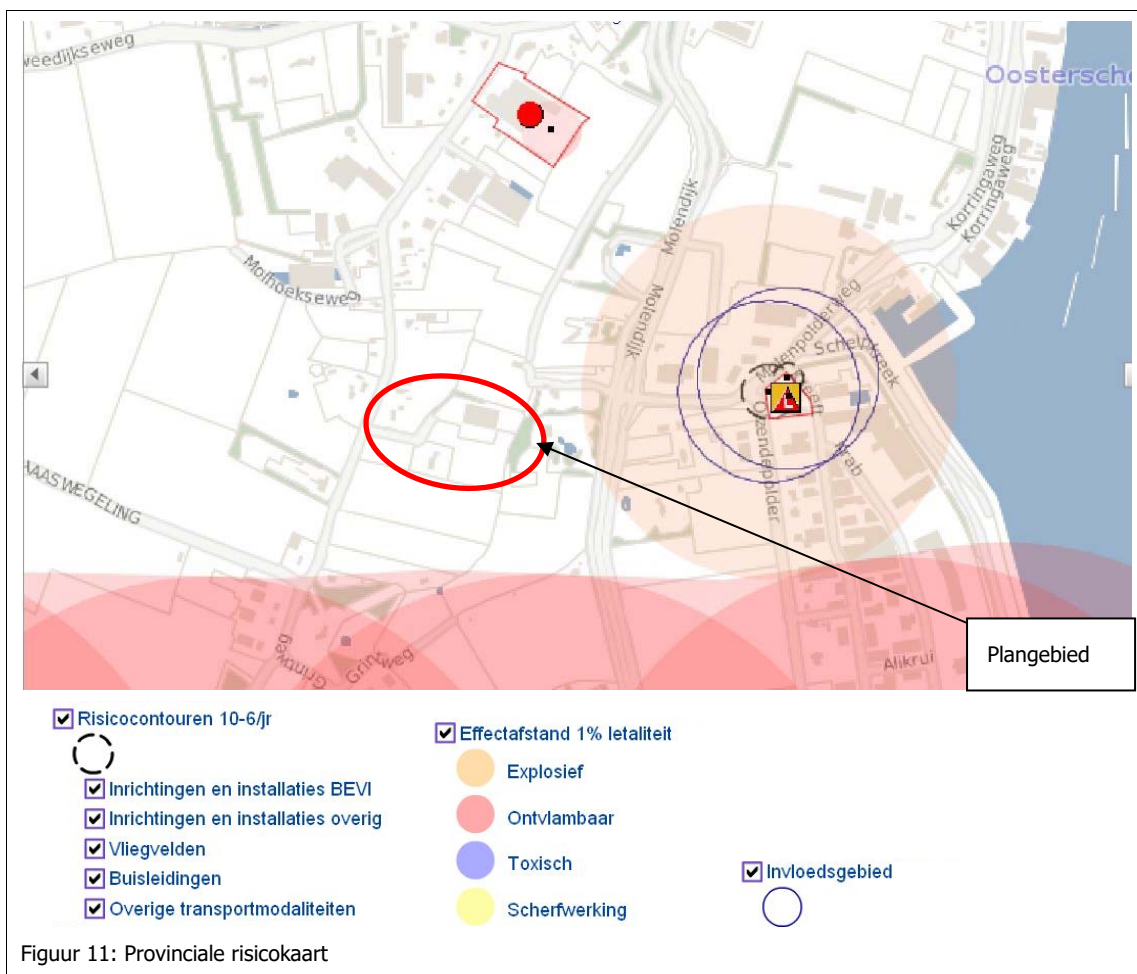
De ontwikkeling ziet niet op nieuwbouw van gebouwen. Enkel de functie verandert. De uitstoot welke door de huidige functie veroorzaakt wordt is vergelijkbaar met de toekomstige situatie. De verkeersaantrekkende werking neemt niet toe. Om die reden kan worden aangenomen dat het project niet in betekenende 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.



Figuur 11: Provinciale risicokaart

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 objecten³. 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

³ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

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

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

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 11) ligt het lpg tankstation Steketee op ca. 400 meter van het plangebied. Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij de projectlocatie aanwezig. Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van het lpg tankstation.

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 ligt er op circa 700 meter ten zuiden van het plangebied een leidingenstrook. Het plangebied ligt echter buiten de 1% letaliteitsgrens van de in de leidingstrook aanwezige leidingen.

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: Risicokaart, website provincie Zeeland).

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 60, 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 BESTEMMINGSGEVELS

Opbouw bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving*
In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'bij recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toetssteen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.
- *Afwijken van de bouwregels*
De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*

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

- *Afwijken van de gebruiksregels*

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

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

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

- *Wijzigingsregels*

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

Tuin

De voortuin van de woning is bestemd middels de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde toegestaan. Met name de maximale hoogte van dergelijke bouwwerken is in de bouwregels vastgelegd. Daar waar de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenwei' is opgenomen is het toegestaan om de gronden te gebruiken ten behoeve van een paardenwei.

Wonen

De voormalige bedrijfswoning heeft een woonbestemming gekregen. De voortuin mag als paardenwei gebruikt worden en is opgenomen in de bestemming 'Tuin'. De gronden gelegen ten noorden en oosten van de woning zijn bestemd tot 'paardenhouderij'. De bestaande loods en bijbehorende bouwwerken behorend bij de paardenhouderij zijn van een passende bestemmingsregeling voorzien, er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Ook is daar waar een paardenbak is gelegen, dit middels een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Waarde – Archeologie 1 tot en met Waarde - Archeologie 4

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 tot en met 'Waarde – Archeologie 4' 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:

- Waarde – Archeologie 1: de oppervlakte groter is dan 50 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm;
- Waarde – Archeologie 2: de oppervlakte groter is dan 250 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm;
- Waarde – Archeologie 3: de oppervlakte groter is dan 500 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm;
- Waarde – Archeologie 4: de oppervlakte groter is dan 2500 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm.

Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kan het bevoegd gezag naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een

omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel). 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 aanduidingsregels*
Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt.
In het voorliggende plan is de 'vrijwaringszone - radar' opgenomen. Binnen deze zone geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 75 meter boven NAP teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen.
- *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 (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 60, 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 voorgestane ontwikkeling betreft geen bouwplan (geen bouwactiviteiten, slechts functiewijziging). Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

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 vanaf donderdag 14 januari 2016 tot en met woensdag 27 januari 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 inspraakperiode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Grintweg 60, Yerseke' heeft 6 weken (vanaf donderdag 2 juni 2016 tot en met woensdag 13 juli 2016) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder gelegenheid gegeven een zienswijze over het ontwerp kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

Provincie Zeeland (brief 26 januari 2016)

Reactie

Op de plankaart wordt ter plaatse van de paardenhouderij de specifieke aanduiding 'Agrarisch' gelegd. Het gaat hier echter om een activiteit die gebruiksggericht is waardoor een agrarische bestemming niet echt past. Een recreatieve bestemming ligt ons inziens meer voor de hand. Verzocht wordt de verbeelding te wijzigen.

Beantwoording

De voorgestelde wijziging zal worden doorgevoerd op de verbeelding en in de regels.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreactie.

Waterschap Scheldestromen (brief 3 februari 2016)

Reactie

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze brief is tevens het wateradvies.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.