



Bestemmingsplan 'Kaaistraat 7, Yerseke'

NL.IMRO.0703.07YeBPKaaistraat7-va01

Bestemmingsplan 'Kaaistraat 7, Yerseke'

Plantoelichting

PROJECT : Kaaistraat 7
LOKATIE : Kaaistraat 7 in Yerseke
WERKNR. : 2020-64
STATUS : vastgesteld
DATUM: : 07-11-2023
GEW. DATUM :

Identificatiecode: NL.IMRO.0703.07YeBPKaaistraat7-va01



OPDRACHTGEVER :

De Jager Beheer BV

ADVISEUR :

**Architecten Alliantie b.v.
Ir. M.J. Jansen
Albert Plesmanweg 1B
4462 GC Goes
t. 0113 - 229356**

GEMEENTE :

Gemeente Reimerswaal

Inhoud van de toelichting

• Hoofdstuk 1 Inleiding	3
○ 1.1 Algemeen	3
○ 1.2 Plangebied	3
○ 1.3 Geldend bestemmingsplan	3
○ 1.4 Doel	4
○ 1.5 Leeswijzer	4
• Hoofdstuk 2 Het project	5
○ 2.1 Huidige situatie	5
○ 2.2 Toekomstige situatie	6
• Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
○ 3.1 Rijksbeleid	8
○ 3.2 Provinciaal beleid	9
○ 3.3 Regionaal beleid	10
○ 3.4 Gemeentelijk beleid	11
• Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving	12
○ 4.1 Inleiding	12
○ 4.2 Archeologie en cultuurhistorie	12
○ 4.3 Bedrijven en milieuzonering	13
○ 4.4 Bodem	14
○ 4.5 Externe veiligheid	15
○ 4.6 Geluid	16
○ 4.7 Kabels en leidingen	17
○ 4.8 Luchtkwaliteit	17
○ 4.9 Natuur	17
○ 4.10 Verkeer en parkeren	19
○ 4.11 Water	21
○ 4.12 M.e.r.-beoordeling	23
○ 4.13 Conclusie	23
• Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	24
• Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	26
○ 6.1 Financiële uitvoerbaarheid	26
○ 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Kaaistraat 7, Yerseke
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Ecologische Quicksan Wet natuurbescherming
- Bijlage 4: Stikstofdepositieberekening
- Bijlage 5: Geluidsonderzoek
- Bijlage 6: Rapportage Aanvullend Soortenonderzoek

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De locatie Kaaistraat 7 betreft een perceel in de dorpskern van Yerseke met een voormalig horecapand met bijgebouwen. Het voornemen is om de bestaande opstallen te slopen op het perceel zeven nieuwe appartementen en grondgebonden woningen met bijbehorende bergingen en een parkeervoorziening te realiseren.

In het geldende bestemmingsplan 'Yerseke' heeft het perceel een horecabestemming. Het realiseren van 7 woningen is om deze reden niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het college van B&W heeft in het principebesluit (d.d. 16 maart 2022) besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen.

1.2 Plangebied

De locatie ligt in de dorpskern aan de westzijde van het dorp Yerseke. Het plangebied ligt op de locatie Kaaistraat 7 te Yerseke. Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel Gemeente Yerseke, sectie G, perceelnummers 5911 en 7245 en heeft een totale oppervlakte van 874 m².

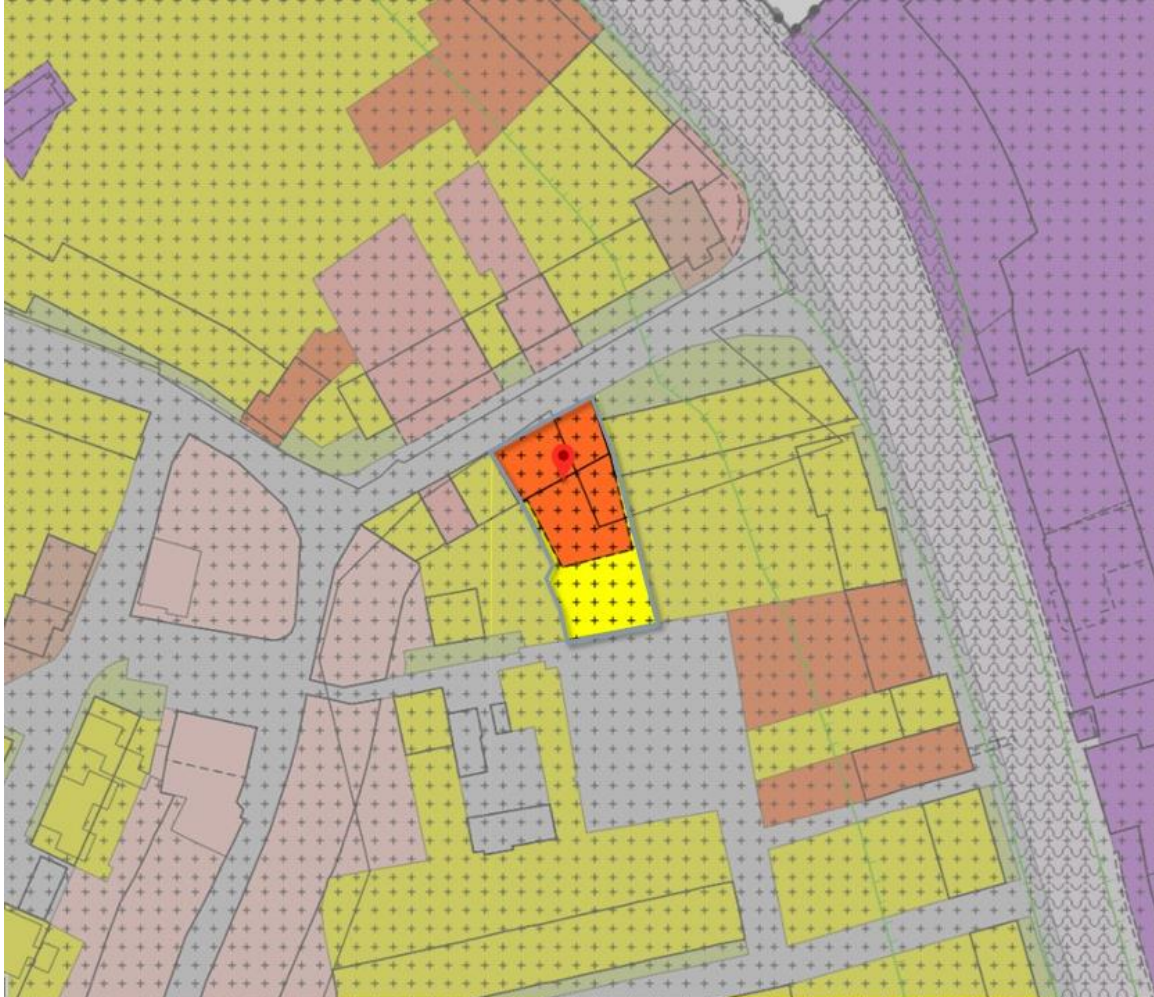


Afbeelding 1 | plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Yerseke' van de gemeente Reimerswaal. Dit bestemmingsplan is op 27 januari 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden zijn in dit bestemmingsplan gedeeltelijk bestemd voor 'Horeca' met bouwvlak en gedeeltelijk bestemd voor 'Wonen' zonder bouwvlak. Het bouwen van woningen is om deze reden niet toegestaan. Daarnaast gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 1' en 'Waarde-Archeologie 2'.

Verder geldt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen' (vastgesteld d.d. 27 juni 2017). Dit plan voorziet onder andere in het opnemen van een parkeerregeling, een aanpassing van de regeling voor overschrijding van bestemmingsgrenzen en het bouwvlak, aanpassing van de regeling voor archeologie en een aanpassing van de bouwregels voor hoofdgebouwen.



Afbeelding 2 | Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het voorgenomen bouwplan planologisch mogelijk te maken. Het vaststellen van dit bestemmingsplan vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen de uitvoering van het plan mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht en de daarbij horende juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten uitgewerkt. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de rand van het centrumgebied van Yerseke. De bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw (1 laag met kap) direct grenzend aan openbare ruimte (Kaaistraat) met een achterliggend terrein wat aan de zuidzijde direct grenst aan het parkeerterrein (dat te bereiken is vanaf de Emmastraat). Het hoofdgebouw heeft door de verspringende rooilijn aan de oostzijde van het pand een beeldbepalend karakter aan de Kaaistraatzijde. Van individuele woonbebouwing met voortuinen gaat hier het straatprofiel over naar een smaller profiel met bebouwing direct aan de straat en vormt de locatie een markering van de rand van het centrumgebied.

Het achterterrein is nagenoeg volledig verhard en ingericht met een terras en verschillende bijgebouwen en overkappingen.



Afbeelding 3 | Huidige situatie plangebied (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Binnen het plangebied worden de huidige opstallen grotendeels gesloopt. De voorgevel en oostelijke zijgevel van het hoofdgebouw blijven behouden om te worden hergebruikt in een nieuw bouwvolume van anderhalve bouwlaag met kap aan de Kaaistraat en twee lagen hoog aan de achterzijde. Midden op het terrein is een gelijkvormig volume geprojecteerd wat middels een éénlaags volume met bergingen gekoppeld wordt aan het hoofdvolume aan de voorzijde. Beide volumes worden onderling gescheiden door een binnentuin. Aan de westzijde is ruimte voorzien voor het stallen van motorvoertuigen. Dit kleine parkeerterrein wordt ontsloten vanaf het zuidelijk gelegen parkeerterrein.

De gebouwen bieden ruimte aan 5 appartementen met een oppervlak van ca. 80 m² – 120 m² en twee grondgebonden woningen met ieder een woonoppervlak van ca. 85 m².

Aan de westzijde is een voetpad voorzien wat enerzijds de bergingen en de binnentuin verbindt met de openbare ruimte en anderzijds voorziet in een verbinding tussen de Kaaistraat en het zuidelijk gelegen parkeerterrein.



Afbeelding 4 | Toekomstige situatie plangebied (bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 5 | Vogelvlucht toekomstige situatie plangebied (bron: initiatiefnemer)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt het keuzes maken waar dat moet.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dit houdt in dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De beleidsdoorwerking van de NOVI vindt plaats door middel van wet- en regelgeving, NOVI-gebieden, Gebiedsagenda's Grote Wateren en de Omgevingsagenda's. De beoogde ontwikkeling geeft vooral invulling aan de derde prioriteit die aanstuurt op behoud en ontwikkeling van sterke en gezonde regio's. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied, draagt door haar programma bij aan de diversificatie van het woningaanbod in de kom Yerseke en draagt bij aan het behoud van de identiteit van het straatbeeld van het centrumgebied door behoud van de voorgevel van het huidige pand.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Bij alle ruimtelijke plannen streeft het Rijk naar zorgvuldige afwegingen en heldere besluitvorming. Dit doet het Rijk via het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 Bro). De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De Ladder luidt als volgt:

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.

In de 'Handreiking Ladder' (www.rijksoverheid.nl) is op basis van jurisprudentie (samengevat in de uitspraak van de Raad van State 201608869/1/R3 d.d. 18 juni 2017) opgenomen dat er pas sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor bouwplannen met 12 woningen of meer. In dit specifieke geval is er sprake van de ontwikkeling van zeven woningen en daarmee is het dus niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder kan derhalve achterwege blijven. Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland

Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. In de Omgevingswet worden alle bestaande wetten die te maken hebben met de fysieke leefomgeving samengevoegd. Eén van de kerninstrumenten uit deze wet is de Omgevingsvisie. De Provincie Zeeland heeft de Zeeuwse Omgevingsvisie op 12 november 2021 vastgesteld. Deze visie benoemt de vier Zeeuwse ambities voor 2050 voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de provincie Zeeland. Deze sluiten aan bij de prioriteiten van de NOVI en geven daar een Zeeuwse invulling aan. De Zeeuwse ambities geven richting aan al het provinciale beleid en de uitvoering daarvan. Deze ambities zijn:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied.
3. Een duurzame en innovatieve economie.
4. Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland.

Deze vier Zeeuwse ambities vragen om een goede afweging van keuzes, zowel op regionaal als op lokaal niveau. De drie afwegingsprincipes die het Rijk daarvoor heeft bedacht -zoals aangegeven in de NOVI- zijn in de Omgevingsvisie vertaald naar vier afwegingsfactoren. Deze zijn nodig om een zorgvuldige afweging te kunnen maken bij concrete initiatieven en activiteiten in Zeeland. Deze afwegingsfactoren zijn:

1. Doe meer met minder grond.
2. Werk samen en deel kosten en baten.
3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten.
4. Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

De vier ambities zijn algemene strategische ambities met 2050 als horizon. Deze moeten ook richting geven aan beleidsdoelstellingen voor de kortere termijn (2030). In de Omgevingsvisie Zeeland is dan ook het beleid voor de periode tot 2030 vormgegeven.

Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 én afwegingsfactoren voor de uitvoering. Er zijn 27 thema's (bouwstenen) uitgewerkt waarbij het beleid voor de periode tot 2030 is weergegeven en waarvoor instrumenten, waaronder de Zeeuwse Omgevingsverordening, kunnen worden ingezet. In de Zeeuwse Omgevingsverordening is het beleid uit de Zeeuwse Omgevingsvisie verankerd.

Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)

Adviesbureau Stec Groep heeft in opdracht van de provincie een woningmarktonderzoek uitgevoerd. In het onderzoeksrapport 'Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019' komen de volgende hoofdconclusies naar voren:

- Tot 2040 nog circa + 11.550 huishoudens in Zeeland. Groei zit overwegend in 65-plusdoelgroep en op Tholen en de Bevelanden ook in de groep gezinnen. (de meest recente provinciale bevolkings- en huishoudensprognose die op 14 juni 2022 door het provinciale bestuur zijn vastgesteld laten een stijging van +21.200 huishoudens in Zeeland zien)
- Sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing.
- Ruim 5.600 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan, aandeel en meest kwetsbare woningsegmenten verschillen per regio
- Opgaven liggen voor belangrijk deel in bestaande voorraad: niets doen kost meer geld dan aanpakken bestaande voorraad.

Het voorliggende plan geeft invulling aan dit beleid door te voorzien in de vraag naar relatief kleine (nultreden)woningen in de nabijheid van de voorzieningen van het centrum van Yerseke waardoor de

woningen onder andere geschikt zijn om invulling te geven aan de toenemende vraag vanuit de 65-plusdoelgroep.

Omgevingsverordening Zeeland 2018 (incl. herziening)

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 (incl. herziening) gaat net als de Omgevingsvisie over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang. Er zijn in de omgevingsverordening geen specifieke regels opgenomen die dit plan raken.

Conclusie:

Provinciaal beleid staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woningmarktafspraken

De vijf gemeenten op De Bevelanden maken afspraken over het wonen in de regio. In 2020 zijn de woningmarktafspraken geactualiseerd in de 'Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030'. In de Woonvisie De Bevelanden 2019-2023 is een visie opgenomen op het wonen in de regio. Deze visie is vertaald naar een aantal algemene, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Het beoogde woningprogramma voor Yerseke moet in de komende jaren voorzien in een behoefte van 90 tot 120 woningen. Van toepassing op de voorgenomen ontwikkelingen is het ruimtelijk uitgangspunt 'inbreiden voor uitbreiden'. Uitbreiding is alleen mogelijk als inbreiden niet wenselijk en/of mogelijk is en er wel aantoonbaar behoefte is. Een programmatisch uitgangspunt dat relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling is de inzet op levensloop- en toekomstbestendige woningen. Voor woningen die door nieuwbouw aan de woningvoorraad worden toegevoegd geldt dat deze zoveel mogelijk levensloopbestendig (nultreden) en aanpasbaar aan de woonvoorkeur van meerdere doelgroepen moet zijn.

Het plan voorziet in de realisatie van 7 woningen waarvan drie nultrede woningen en twee grondgebonden woningen die aanpasbaar zijn naar de (eventuele) zorgbehoeften van de toekomstige bewoners, aangevuld met twee appartementen op een tweede bouwlaag. Het plan zet hierdoor in op het toevoegen van diversificatie en kwaliteit in plaats van kwantiteit. Het plan is tevens aan te merken als een binnenstedelijk inbreidingsproject. Ten aanzien van het beoogde woningbouwprogramma kan worden gesteld dat met dit bouwplan een bijdrage wordt geleverd om de behoefte aan 90 tot 120 woningen in Yerseke voor de komende jaren in te vullen. Het plan voldoet aan de woningmarktafspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen (2012)

Deze structuurvisie van de gemeente Reimerswaal geeft het ruimtelijk beleid weer, maar gaat ook in op de wijze waarop de uitwerking van dit beleid wordt gerealiseerd. 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. Doelstelling voor het ruimtelijk beleid voor Yerseke is het optimaliseren van het woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt gestreefd naar het versterken van de kwaliteit van het wonen in Yerseke door het beter afstemmen van de woningbouw op de behoeften en het verbeteren van de zwakke delen van de woningvoorraad door herstructurering. Hierbij zal prioriteit worden gegeven aan inbreiding en aan herstructurering van bestaande woongebieden boven nieuwe uitleglocaties, zodat ook gewerkt kan worden aan de ruimtelijke kwaliteit in de bestaande woningvoorraad..

Door de veranderende bevolkingssamenstelling is er vooral sprake van een veranderende kwalitatieve behoefte. Er is steeds meer behoefte aan nieuwe woningtypologieën die in de huidige bouwplannen nog weinig worden aangeboden. Vooral aan woningen voor (actieve) ouderen en/of levensloopbestendige woningen is behoefte. Door het Rijk wordt ingezet op het steeds langer zelfstandig wonen van ouderen en zorgbehoevenden. De groeiende groep ouderen heeft hier ook behoefte aan en blijft het liefste woonachtig binnen de kern waar zij momenteel woont. Ten aanzien van woningbouwprojecten zijn de volgende aandachtspunten aangegeven:

- 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.

Onderhavig plan voorziet in de behoefte aan levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad. Met het realiseren van zeven levensloopbestendige woningen wordt zo veel mogelijk getracht een gelijkvloers woonprogramma te realiseren waardoor mensen langer zelfstandig in de woningen kunnen blijven wonen.

Woonvisie gemeente Reimerswaal (2020)

De woonvisie vormt een uitnodiging voor inwoners en woonpartners om concrete projecten te realiseren. Daarnaast vormt de woonvisie een afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen. De gemeente Reimerswaal geeft in de woonvisie de doelstellingen weer die ingaan op de ontwikkeling van alle kernen en de functie van wonen daarin. Concreet is per kern aangegeven welke woningvraagstukken van belang zijn.

In Yerseke ontstaat een tekort aan levensloopbestendige, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen. De gemeente wil hier snel actie ondernemen, omdat ook na 2025 de vraag zal blijven groeien. Er is en blijft tegelijkertijd een fors overschot in het aantal rijwoningen. Een groot aandeel van de bevolking valt in de categorie ouderen. Bouwen voor deze doelgroep is nodig om verhuisbewegingen op gang te brengen. Deze categorie heeft uiteenlopende woonwensen; van grondgebonden woning tot appartement. Het voorliggende plan biedt een ruime variatie in woningtypen waardoor het plan invulling geeft aan de uiteenlopende woonwensen van de ouderen doelgroep. De locatie in het centrum van de kern Yerseke met centrumvoorzieningen op loopafstand van de woning maakt de locatie zeer geschikt voor de ouderen doelgroep. De woningbouwplanning voor de kern Yerseke biedt in kwantitatieve zin ruimte voor het bouwen van 2 grondgebonden en 5 gestapelde woning op de projectlocatie.

Gemeentelijk beleid staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe Nederland omgaat met roerend cultureel erfgoed, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Om deze verantwoordelijkheid op een goede manier op te kunnen pakken heeft de gemeente Reimerswaal gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat op 22 november 2011 is vastgesteld. Hiermee voldoet de gemeente aan haar wettelijke plicht omtrent archeologie en biedt zij bovendien een formeel afwegingskader dat gebruikt kan worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het beleid is gebaseerd op een analyse van de plaatselijke situatie en geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het rapport 'Archeologiebeleid gemeente Reimerswaal' (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een 'Deel A: Beleidsnota archeologie' en een 'Deel B: Toelichting beleidskaart'. Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Deze uitwerking bestaat uit vier maatregelenkaarten gerelateerd aan de in de Zeeuwse ondergrond voorkomende geologische lagen. Maatregelenkaarten 1 tot en met 4 hebben respectievelijk betrekking op het laagpakket van Walcheren, het Hollandveen, het laagpakket van Wormer en het Laagpakket van Wierden (Pleistoceen dekzand). Op basis van deze beleidskaarten wordt bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie en diepte al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologisch waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een aan oppervlakte van grondverstoring gebonden vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

- Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
- Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m² wordt verstoord;
- Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m² wordt verstoord;
- Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht;
- Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
- Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.

Toetsing archeologiebeleid

Binnen het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt als een terrein met een archeologische waarde. Over het plangebied ligt daarom gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' en voor het overgrote deel 'Waarde-Archeologie 2'. Archeologisch onderzoek is nodig wanneer de grond- of graafwerkzaamheden dieper gaan dan de vrijstellingsdiepte (40 cm) beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak onder de vrijstellingsdiepte groter is dan 250 m² in geval van 'Waarde-Archeologie 2' en 50 m² in geval van 'Waarde-Archeologie 1'. De ontwikkeling overschrijdt deze waarden waardoor een Archeologisch onderzoek noodzakelijk is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Het als bijlage bijgevoegde rapport geeft invulling aan deze voorwaarde.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

- Geen verwachting geldt op het voorkomen van vindplaatsen uit de prehistorie tot en met de Romeinse tijd.
- Binnen het plangebied diep reikende geulafzettingen van het Laagpakket van Walcheren aanwezig zijn.
- Het oude middeleeuwse maaiveld vermoedelijk nog intact aanwezig is op een diepte tussen 0,50 en 0,90 m-mv (0,22 + NAP tot 0,21 +NAP). Daarmee bestaat een hoge verwachting op het voorkomen van vindplaatsen uit de middeleeuwen.
- Onder de verstoorde bovenlaag een cultuurlaag uit de nieuwe tijd voorkomt op een diepte tussen 0,10 en 0,40 m-mv (0,62 m+NAP tot 0,12 m+NAP). Er bestaat een hoge verwachting op het voorkomen van vindplaatsen uit de nieuwe tijd maar dan met name op resten uit de late 19^{de} en 20^{ste} eeuw, de periode waarin Yerseke door de oestercultuur explosief groeit. De archeologische waarde van, en de vraagstelling naar, vindplaatsen in deze context en periode wordt beperkt geacht.

De dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 1' en 'Waarde-Archeologie 2', komen op basis van het onderzoek te vervallen en worden vervangen door 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'. De vrijgestelde ontgravingsdiepte wordt vergroot naar 0,5 meter. De oppervlaktematen van 50 en 250 m² blijven ongewijzigd.

Cultuurhistorie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden of monumenten rekening is gehouden.

Aan het eind van de Kaaistraat ten oosten van het plangebied liggen de oesterputten; een voor Yerseke cultuurhistorisch waardevol gebied. Gezien de maat, schaal en functie van de nieuwe ontwikkeling die zich voegt naar de maat en schaal en functionele eigenschappen van het centrum van Yerseke verandert er weinig tot niets aan de bestaande situatie voor wat betreft het aspect cultuurhistorie. Daarnaast biedt de afstand van 70 meter tussen het plangebied en de oesterputten voldoende afstand om de cultuurhistorische waarde van de oesterputten niet aan te tasten. Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' staat het planologisch mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Bij nieuwbouw van woningen dient onderbouwd te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming waarbij bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerreinen' zijn toegestaan betreft de visserij- en visteeltbedrijven die liggen op het bedrijventerrein 'Oesterputten'. Met een afstand van 70 meter tot dit gebied ligt het

plangebied op kortere afstand dan de bij de geldende milieucategorie behorende richtafstand van 100 meter. Aangezien het centrumgebied van Yerseke kan worden beschouwd als gemengd gebied mag echter worden uitgegaan van een kleinere richtafstand van 50 meter. Voor het plangebied wordt ruimschoots voldaan worden aan deze richtafstand. Andere milieuaspecten zijn niet aan de orde.

Het aspect 'bedrijven- en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het planologisch mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bodem

4.4.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Beleid gemeente Reimerswaal

De bodemfunctieklaas van het plangebied is op basis van de bodemfunctieklaas van gemeente Reimerswaal klasse Wonen.



Afbeelding 6 | Uitsnede bodemkwaliteitskaart (bron: www.bodemloket.nl)

Op basis van de Nota bodembeheer gemeente Reimerswaal valt het plangebied in de bodemkwaliteitszone Vooroorlogse kernen. Dit houdt in dat verwacht wordt dat de bodem gemiddeld genomen licht tot matig verontreinigd is en geclassificeerd wordt als kwaliteitsklasse Industrie. In deze zone komen vaak bijmengingen met bodemvreemd materiaal voor.

Het terrein valt binnen de aandachtzone voor lood in de bodem. Uit recentelijk onderzoek van het RIVM (januari 2016) is gebleken dat met name jonge kinderen (tot ongeveer 6 jaar) gevoelig zijn voor lood. Inname van loodhoudende gronddeeltjes door jonge kinderen kan namelijk een negatief effect hebben op hun leervermogen. Dit effect kan al optreden bij lagere (licht verhoogde) gehalten aan lood zoals die binnen deze bodemkwaliteitszone voor kunnen komen. Bij de nieuwe aanleg van tuinen en plaatsen waar kinderen spelen wordt daarom een extra toetsing uitgevoerd op lood.

4.4.2 Toetsing Plangebied

De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de woonbestemming en mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem.

In 2022 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ABO Milieuconsult (rapport ANL22-6720 d.d. 14-7-2022, zie Bijlage). In de kleiige bovengrond werden lichte verontreinigingen met koper, cadmium, kwik en lood aangetoond en matige met zink en PAK.

In de zandige bovengrond, in de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De op de onderzoekslocatie geconstateerde verhoogde gehalten in de grond geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat grond niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie.

Ook is het aangetoonde loodgehalte in de kleiige bovengrond hoger dan de waarde die door het RIVM is bepaald als veilig voor plaatsen waar kinderen spelen en moestuinen. De tuin zonder maatregelen gebruiken als speelplaats, moes- of pluktuin wordt vanwege het loodgehalte ook afgeraden. Geadviseerd wordt de tuinen aan te vullen met schone grond of op een duurzame wijze af te dekken (bestrating aanbrengen) en daarbij gebruiksbepalingen op te nemen.

Meer informatie is te vinden op de website van de GGD Zeeland: www.ggdzeeland.nl/lood. Hier staat op welke manier eenvoudige maatregelen te nemen zijn ter voorkoming van blootstelling aan jonge kinderen.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bodem staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Wellicht wordt een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te zijner tijd onder voorwaarden verleend, omdat op de juiste manier omgegaan moet worden met de grondstromen en ter plaatse van de tuinen de huidige kleiige bovengrond vervangen moet worden voor schone teelaarde.

4.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor) aanwezig. De afstanden tot Rijksweg A 58 en het spoor Vlissingen-Roosendaal PM. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In de regeling NIBM is aangegeven, dat indien een woningbouwlocatie niet meer dan 1.500 woningen omvat bij minimaal één ontsluitingsweg, de ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan maakt de bouw van zeven woning mogelijk en blijft daarmee ruim onder de NIBM-grens. Het project draagt daardoor niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet nodig.

Met behulp van de NIBM tool (www.infomil.nl) kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-betekenende mate bijdraagt. De uitkomst van de berekening is hieronder weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	38,85
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 8 | uitkomst NIBM-tool (bron: www.infomil.nl)

4.9 Natuur

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet worden onderzocht of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

Beoordeeld moet worden of er negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden of beschermde flora en fauna.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van circa:

- 180 meter van het Natura -2000 gebied de 'Oosterschelde';
- 1,4 kilometer van het Natura-2000 gebied 'Yerseke en Kapelse Moer';
- 6,4 kilometer van het Natura-2000 gebied 'Westerschelde & Saeftinghe'.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en de AERIUS Calculator (2022.2) moet en kan voor dit plan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. Zowel voor de uitvoerings- als voor de gebruiksfase is een AERIUS-berekening uitgevoerd. (zie Bijlage 4). Er zijn drie situaties doorgerekend. De bouwfase en twee situaties in gebruiksfase. In situatie 1 van de gebruiksfase vinden alle verkeersbewegingen in noordelijke richting plaats (richting de Postweg N670). In situatie 2 van de gebruiksfase gaat al het verkeer in de richting van de Molendijk (N673). De uitkomst is dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig, er geldt ook geen 'aanhaakplicht' in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Soortenbescherming

Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde gebieden en beschermde soorten (dieren en planten). Om uit te sluiten dat er beschermde soorten worden verstoord, is er een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De volledige rapportage is te vinden in bijlage 3 'Ecologische Quickscan Wet natuurbescherming'.

De huidige bestaande bebouwing is geschikt als broedlocatie voor vogels, waaronder de huismus en gierzwaluw. Het was bij het uitvoeren van de quickscan niet bekend of de huismus of gierzwaluw in de te slopen bebouwing broedt. Dit dient nader onderzocht te worden. Ook andere gebouw bewonende soorten zijn te verwachten. Dit betreft algemenen soorten.

Door de bebouwing te slopen buiten de broedperiode kan voorkomen worden dat vogelnesten verstoord worden. Alle in gebruik zijnde vogelnesten zijn beschermd middels de Wet natuurbescherming. Een gunstige periode om te slopen is van 15 augustus tot 1 maart.

Het plangebied is geen geschikt biotoop voor grondgebonden zoogdieren. Het is geheel verhard. Ook in de omgeving is te weinig groen. Er zijn wel potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen in de te slopen bebouwing. Om te bepalen of hier vleermuizen voorkomen en wat de functie is, is een nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen conform Vleermuisprotocol 2021 noodzakelijk.

Het terrein is niet geschikt voor andere beschermde soorten. Het is geheel verhard. Er is beperkt beplanting aanwezig. Er is geen water aanwezig.

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn kleinschalig van aard.

Aanvullend onderzoek Soortenbescherming

In de periode van 3 april tot en met 4 september zijn in het onderzoeksgebied drie onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Het onderzoeksrapport

is als bijlage toegevoegd onder Bijlage 6: 'Rapportage Nader Onderzoek aanwezigheid huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis aan de Kaaistraat 7 te Yerseke'.

Conclusie van het rapport:

Er gaan van alle soorten huismus, gierzwaluw en vleermuizen géén verblijfplaatsen of leefgebied verloren. Het is daarom niet noodzakelijk om een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming aan te vragen bij de provincie Zeeland voor het vernietigen van verblijfplaatsen.

Het is evenmin noodzakelijk om mitigerende maatregelen te treffen om te voorkomen huismussen, gierzwaluwen of vleermuizen zullen worden gedood en om indien nodig verblijfplaatsen aan te bieden.

De gunstige staat van instandhouding is hier voor alle soorten niet in het geding.

4.10 Verkeer en parkeren

Een goede ontsluiting en voldoende parkeerfaciliteiten zijn belangrijk voor een goed functionerende ontwikkeling. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het plan op de verkeerssituatie in de omgeving, de verkeersgeneratie, de ontsluiting en de wijze waarop voldoende parkeergelegenheid in het plan is gewaarborgd.

Parkeren

Van toepassing is de 'Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal'. Deze norm bepaalt de hoeveelheid parkeerplaatsen waarin moet worden voorzien voor verschillende functies. In de tabel 'parkeerbalans' is per functie-eenheid aangegeven in welk aantal parkeerplaatsen minimaal moet worden voorzien. Deze berekening is gemaakt voor zowel de huidige situatie als voor de nieuwe situatie.

De huidige functie overstijgt het vereiste aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor het nu voorliggende woningbouwplan in ruime mate (huidig 17,5 – nieuw 13,5). Daarnaast wordt op eigen terrein voorzien in eigen parkeervoorziening met ruimte voor 7 motorvoertuigen. Daarom kan worden geconcludeerd dat op het terrein en in het direct omliggende openbare gebied in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Parkeerbalans

Huidige situatie				
	rest bebouwde kom			
Cafe/bar/cafetaria	7	2,5	(x 100m2)	17,5
Totaal				17,5
Nieuwe situatie				
	rest bebouwde kom			
koop, etage, midden	1,9	5		9,5
koop, tussen/hoek	2	2		4
Totaal				13,5

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie wordt bepaald aan de hand van de CROW-publicatie 381 'toekomstbestendig parkeren'. Uitgegaan wordt van het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. De maximale verkeersgeneratie bedraagt 38,85 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Verkeersgeneratie (matig stedelijk rest bebouwde kom)							
	aantal	eenheid	kencijfer max			verkeersgeneratie	
koop, etage, midden	5	woningen	4	20	mvtbew/etm	22,2	mvtbew/etm
koop, tussen/hoek	2	woningen	7,5	15	mvtbew/etm	16,65	mvtbew/etm
Totaal				35		38,85	

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer vindt hoofdzakelijk plaats via de Emmastraat en de Koningin Julianastraat. Deze straten zijn toereikend voor de invulling van het perceel met de woonfunctie. Gezien deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, heeft de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de omliggende infrastructuur.

4.11 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De kortste afstand tussen de grens van het ontwikkelgebied en het hart van de Oosterscheldedijk is ca. 65 meter.</i> <i>Het plangebied ligt in de invloedssfeer van de waterkering. Het betreft de beschermingszone B, waarin volgens de Keur voor bepaalde activiteiten een watervergunning nodig is. Deze zal bij de aanvraag omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van: <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>385</td><td>411</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>490</td><td>410</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>Het netto effect van deze verandering betreft een kleine vermindering van 34 m2 (875-821) aan verhard oppervlak als gevolg van de functieverandering en de introductie van een binnentuin. Onderzocht wordt of de platte daken in het plan kunnen worden uitgevoerd met een groendak.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	385	411	1	dichte bodemverharding	490	410	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	385	411	1																		
dichte bodemverharding	490	410	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het vuilwaterriool</i> <i>Hemelwater wordt gescheiden aangeboden op de perceelsgrens maar door het ontbreken van een gescheiden stelsel afgevoerd via het vuilwaterriool</i>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i>																				

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Daken zijn afgedekt met keramische pannen. Uitlogend materiaal blijft beperkt tot zinken goten en hemelwaterafvoeren</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i>
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).</i>	<i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i>

Afbeelding 9 | Watertoetstabel

4.12 M.e.r.-beoordeling

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht.

In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r..

De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld. De grondslag hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'stedelijk ontwikkelingsproject' opgenomen met een drempelwaarde van 100 hectare of 2000 of meer woningen. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling. In onderhavig plan worden zeven nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het project wordt, gezien de aard en omvang, niet aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Evenmin zijn er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten, omdat de milieu-effecten zeer beperkt zijn (zie paragraaf 4.2 t/m 4.11). Het opstellen van een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsnotitie is niet nodig.

4.13 Conclusie

Alle onderzochte omgevingsaspecten afwegende kan worden geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan onder voorwaarden past binnen alle van belang zijnde wettelijke voorschriften en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

Algemene opzet

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het rijk. In de ministeriële 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012' hierna (Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de toelichting.

Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwregels en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. De topografische ondergrond die gebruikt is als basis voor de verbeelding heeft geen juridische status.

Het plangebied krijgt volledig de bestemming 'Wonen'. Voor de nieuw te bouwen woningen zijn twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen gerealiseerd mogen worden. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen respectievelijk maximaal 5 meter en 9 meter bedragen. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' komen te vervallen en worden vervangen door de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'.

Regels

Algemeen

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

Begripsbepalingen en Wijze van meten

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. De wijze van meten geeft uitsluitend over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

Bestemmingsregels

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is de omvang en hoogte van het hoofdgebouw als ook voor aan- en uitbouwen geregeld. Daarnaast is ook het maximum oppervlak aan aan-, uit- en bijgebouwen buiten het bouwvlak geregeld. Ook het maximum aantal wooneenheden is geregeld. De regels van de bestemming wonen bieden naast ruimte voor woondoeleinden ook ruimte (onder voorwaarden) voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Waarde-Archeologie 4 en Waarde-Archeologie 5

De dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 4' en 'Waarde-Archeologie 5' hebben tot doel om de aanwezige archeologische waarden bij toekomstige bodemingrepen te waarborgen. Voor bepaalde ingrepen is, afhankelijk van de oppervlakte en de mate van verticale bodemverstoring, ook een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijv. ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen van verschillende bij gebouwen horende elementen zoals galerijen, afdaken en erkers.

Algemene afwijkingsbevoegdheid

In dit artikel is een algemene afwijkingsregel opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij geringe afwijkingen af te wijken van de hoofdregels met betrekking tot plaats, richting of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Er is sprake van een bouwplan zoals hierboven bedoeld. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over plankosten en het verhaal van eventuele planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap.

Ter inzagelegging voorontwerpbestemmingsplan

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is eerst een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd in de periode van 27 oktober tot en met 9 november 2022 nadat het college daarover een besluit heeft genomen. Gedurende de termijn van terinzagelegging konden ingezetenen van Reimerswaal en belanghebbenden schriftelijke of mondelinge inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Het Waterschap Scheldestromen heeft op 16 november een overlegreactie ingediend. Er zijn verder geen inspraakreacties ontvangen.

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kaaistraat 7, Yerseke' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.07YeBPKaaistraat7-on01 heeft met bijbehorende onderliggende stukken vanaf 12 januari 2023 tot en met 22 februari 2023 ter visie gelegen.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben ingezetenen van Reimerswaal en belanghebbenden de gelegenheid gehad schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn door 1 indiener 2 zienswijzen ingediend op de vermelde data. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. Bij de beantwoording is aangegeven of, en zo ja op welke wijze, het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is aangepast.

Indiener (31 januari 2023 & 17 februari 2023)

Zienswijzen

Indiener geeft in de zienswijzen het volgende aan:

1. Het is onwenselijk dat er direct zicht is op de achterplaats en tuin van het buurperceel vanaf het balkon van het hoekappartement op de bovenverdieping van het beoogde nieuwe woongebouw. De wettelijk vereiste afstand van 2 meter vanaf het balkon tot de erfgrens is niet aanwezig. Geëist wordt dat bouwkundige maatregelen genomen worden ter voorkoming van uitzicht op het aangrenzende erf.

2. In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan de fundering van het bouwplan en de wijze van aanbrengen van heipalen. Vanwege de ligging van het plangebied in de bebouwde kom tussen oude woningen wordt geëist dat niet wordt geheid, maar dat boorpalen worden gebruikt.

Gemeentelijke reactie

1. Op basis van artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is het verboden om vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken binnen 2 meter van de erfgrens van het naburige erf te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dat erf. Belangrijk daarbij is dat het uitsluitend om rechtstreeks uitzicht op het naburige erf gaat, dus 2 meter gemeten haaks op de erfgrens. Hoewel het bestemmingsplan uitsluitend de ruimtelijke kaders stelt (bouwvlak, bouw- en goothoogte) en er dus strikt genomen op grond van het bestemmingsplan niet kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd zou zijn met de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek, laten de schetsen van het bouwplan die in de bestemmingsplantoelichting zijn opgenomen wel zien dat er een balkon is voorzien binnen 2 meter van de erfgrens met Kaaistraat 9. Geconstateerd wordt overigens wel dat het balkon hier uitkijkt op de blinde zijgevel van de naastgelegen woning. Tenzij indiener toestemming geeft voor het situeren van het balkon op kortere afstand van de erfgrens zal aan de nog aan te vragen omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat een afscherming met een hoogte van 2 meter dient te worden geplaatst langs het gedeelte van een balkon dat zich op minder dan 2 meter van de erfgrens bevindt. De genoemde bepaling uit het Burgerlijk Wetboek biedt de waarborg dat hieraan uitvoering wordt gegeven.
2. In een bestemmingsplan worden de ruimtelijke kaders bepaald waarbinnen een ontwikkeling mogelijk is en waaraan een bouwplan moet voldoen. Aan de wijze waarop aan de bouwtechnische realisatie van een bouwplan uitvoering wordt gegeven kunnen in een bestemmingsplan geen eisen worden gesteld. Aan bouwtechnische aspecten zoals de funderingsmethodiek wordt aandacht besteed bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Daarbij kunnen voorwaarden gesteld worden om gedurende de bouwwerkzaamheden de veiligheid richting de omgeving te garanderen en om maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan eigendommen van derden.

Overleg

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Kaaistraat 7, Yerseke' is de initiatiefnemer in overleg getreden met indiener. Op 19 mei 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijzen. Er is daarbij gesproken over de vrees van indiener voor schade tijdens de bouwwerkzaamheden en dan voornamelijk vanwege verwachte heiwerkzaamheden. Door initiatiefnemer is toegezegd bij het aanbrengen van de fundering geen gebruik te zullen maken van een traditionele heimachine, maar dat een alternatief zal worden toegepast om trillingen voor de omgeving te minimaliseren. Ook is gesproken over het eventuele zicht vanaf de balkons van de nieuwe appartementen in de achtertuin en keuken van Kaaistraat 9. De initiatiefnemer heeft toegezegd een scherm te plaatsen langs het balkon aan de zijde van de woning van indiener. Indiener heeft aangegeven te kunnen instemmen met de voorgestelde oplossingen van de initiatiefnemer.

Conclusie

De reactie is ontvankelijk en deels gegrond. Naar aanleiding van de reactie is het echter niet nodig gebleken om in het bestemmingsplan wijzigingen door te voeren.

Resultaten overlegprocedure artikel 3.1.1. Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het voorgeschreven overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen.

Van deze overlegpartners zijn inhoudelijke reacties op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen op de eerst vermelde data. Ten gevolge van de beperkte tijd in de planning van de voorontwerpfase tot de

raadsbehandeling van het ontwerpbestemmingsplan, is het niet mogelijk gebleken de overlegreacties te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan en waar nodig het plan hierop aan te passen. Dientengevolge hebben de overlegpartners hun reacties herhaald op de laatst vermelde data. Navolgend worden de overlegreacties alsnog inhoudelijk beantwoord.

Provincie Zeeland (14 november 2022 & 8 februari 2023)

Overlegreactie

1. De transformatie van de locatie van voormalig eetcafé 'De Kruik' ten behoeve van de realisatie van een woningbouwplan, wordt gezien de locatie en het woonprogramma beschouwd als een goede ontwikkeling.
2. De conclusie uit de quickscan Wet natuurbescherming dat er nader onderzoek dient plaats te vinden naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen en naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten (huismus, gierzwaluw) wordt onderschreven. De resultaten van deze onderzoeken dienen voor vaststelling van het bestemmingsplan bekend te zijn en voorafgaand ter goedkeuring aan de provincie te worden voorgelegd.
3. Voor de stikstofberekening moet van de nieuwste versie van Aerius gebruik worden gemaakt.
4. Het archeologisch rapport bij het (voor)ontwerpbestemmingsplan betreft nog een conceptversie. Dit dient nog door de bevoegde overheid gecontroleerd en goedgekeurd te worden.

Gemeentelijke reactie

1. De gemeente verwelkomt het standpunt van de provincie ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.
2. Het vervolgonderzoek wat benodigd is op basis van de quickscan Wet natuurbescherming is inmiddels uitgevoerd en gedeeld met de provincie. De bevindingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan en staan de beoogde ontwikkeling niet in de weg.
3. De stikstofberekening bij het bestemmingsplan is geactualiseerd met gebruikmaking van de nieuwste versie van Aerius. De conclusies blijven ongewijzigd.
4. Het definitieve archeologisch rapport is toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Dit is gecontroleerd en goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Conclusie

Naar aanleiding van de overlegreactie is de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen aangepast en zijn bijlagen geactualiseerd.

Waterschap Scheldestromen (16 november 2022 & 16 februari 2023)

Overlegreactie

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van de waterkering. Het betreft de beschermingszone B, waarin volgens de Keur voor bepaalde activiteiten een watervergunning nodig is. Verzocht wordt de waterparagraaf aan te passen op het onderdeel bouwen binnen de invloedssfeer van de waterkering.

Gemeentelijke reactie

De constatering van het waterschap wordt onderschreven. De waterparagraaf is op dit punt niet volledig.

Conclusie

Naar aanleiding van de overlegreactie is de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 4.11 (waterparagraaf) aangevuld.