

Bestemmingsplan 'Breeweg 34A, Yerseke'

Versie: vastgesteld

Datum: september 2024

Bestemmingsplan 'Breeweg 34A, Yerseke'

Identificatiecode:	NL.IMRO.0703.07YeBPbreeweg34A-va01
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	10 september 2024
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor het realiseren van een woning op het toekomstig perceel Breeweg 34A te Yerseke.

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2. Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3. Regionaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	13
3 Bestaande situatie plangebied	16
3.1 Bestaande situatie plangebied	16
4. Visie op het plangebied	18
4.1 Doelstelling	18
4.2 Toekomstige situatie	18
5. Milieu- en andere omgevingsaspecten	20
5.1. Archeologie en cultuurhistorie	20
5.2 Milieuhinder	22
5.3 Bodem	24
5.4 Luchtkwaliteit	24
5.5 Verkeer en parkeren	26
5.6 Afval	27
5.7 Ecologie	27
5.8 Externe Veiligheid	28
5.9 Waterhuishouding	30
5.10 Kabels en leidingen	30
5.11 Besluit M.E.R.	31
6 Juridische vormgeving	32
7 Uitvoerbaarheid	34
7.1 Economische uitvoerbaarheid	34
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.3 Overleg	34
Bijlage 1 Bodemonderzoek	36
Bijlage 2 Quicksan Flora en Fauna	38
Bijlage 3 AERIUS Stikstofberekening	40
Bijlage 4 Watertoets	42
Bijlage 5 Archeologisch onderzoek	44
Bijlage 6 Beoordeling archeologisch onderzoek	46

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Breeweg te Yerseke ligt een perceel dat voorheen een bedrijfsmatige functie had. De locatie wordt al geruime tijd niet meer bedrijfsmatig gebruikt, waardoor de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing zijn functie heeft verloren. De bedrijfsbebouwing wordt nu voor privédoeleinden gebruikt en is inmiddels ook als dusdanig bestemd. De voormalige bedrijfsbestemming is gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Op het perceel is momenteel één woning aanwezig. Het perceel is gelegen binnen een woonomgeving.

Omdat het perceel een oppervlakte van 3.230 m² en aan de straatzijde een frontbreedte van ca. 55 meter heeft, is een verzoek ingediend om de bestaande verouderde bedrijfsbebouwing grotendeels te slopen en op de vrijkomende ruimte een extra woning te bouwen. De bestaande woning en bijbehorende opstallen heeft het huisnummer 36, de toekomstige woning zal huisnummer 34A krijgen.



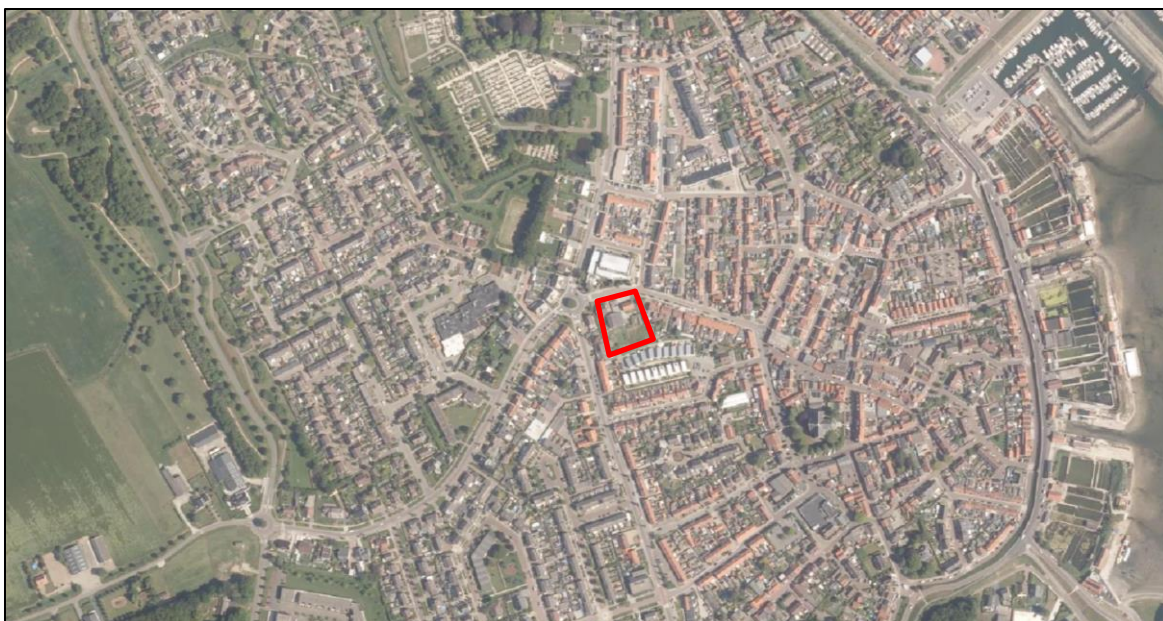
figuur 1.1: Bestaande situatie Breeweg 36, Yerseke

Het slopen van de verouderde bedrijfsbebouwing binnen een woonomgeving wordt door de gemeente Reimerswaal gezien als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De geldende bestemming staat de bouw van deze tweede woning niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestemming van het perceel eerst te worden gewijzigd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de gronden thans bekend als de Breeweg 36 en kadastraal bekend als Yerseke, sectie G, nummer 5501. Het perceel heeft een oppervlakte van 3.230 m². In figuur 1.2 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.2: Ligging van het plangebied

De begrenzing van het plangebied is rood omkaderd. Zie de digitale verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

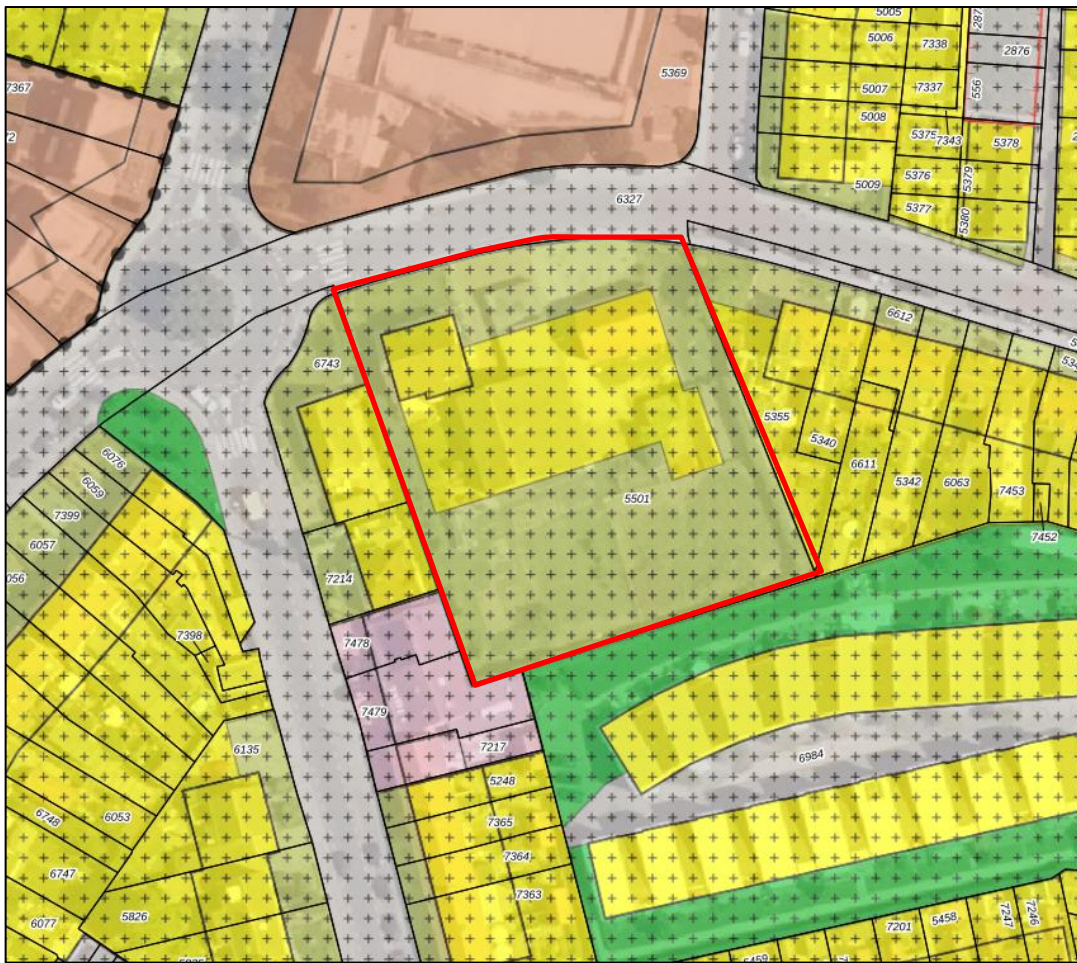
1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Breeweg is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Yerseke' van de gemeente Reimerswaal. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Reimerswaal op 27 januari 2015 vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. In figuur 1.3 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.

Aan het plangebied zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' toegekend en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het splitsen van het perceel om hier een extra vrijstaande woning te bouwen, past niet binnen de geldende voorschriften van het bestemmingsplan, omdat een woning binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. Het plangebied behoudt de huidige bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Voor het realiseren van een tweede woning dient een bouwvlak te worden toegevoegd.

Tevens zijn op de locatie de parapluperzieningen 'Kernen en Bedrijventerreinen' en 'Woningsplitsing Kommen Reimerswaal' van toepassing.

Het toevoegen van een woning op het perceel is pas mogelijk, nadat het bestemmingsplan voor het plangebied is herzien.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Yerseke' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt aan het geldende beleidskader getoetst. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie beschreven en hoofdstuk 4 schetst de visie op het plangebied. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 6 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 7 tenslotte, wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het Rijk, provincie en gemeente.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050. Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie

Toets

In het voorgenomen bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkellocatie is gelegen in stedelijk gebied en zorgt voor geen extra ruimtebeslag.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de NOVI is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

2.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de inmiddels niet meer geldende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Bouw één extra woning op het perceel Breeweg 36

Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Uit de uitspraken blijkt namelijk dat de ontwikkeling van twaalf woningen pas wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Het toevoegen van één woning is kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet strikt noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt nog wel opgemerkt dat de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Omdat er sprake is van een inbreidingslocatie, vraagt de ontwikkeling geen extra ruimtebeslag. Gelet op de omvang van de ontwikkeling met één extra woning, binnen stedelijk gebied, kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 12 november 2021 heeft Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier Zeeuwse ambities omschreven voor de provincie in 2050.

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

Het benoemen en beschrijven van uitdagingen en ambities is geen garantie voor het maken van de beste keuzes voor Zeeland. Bij het kiezen en prioriteren wil de provincie zowel de Zeeuwse kernkwaliteiten behouden als kansen en mogelijkheden benutten. Hiervoor dienen de volgende afwegingsfactoren:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

- Genieten en opladen;
- Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
- We voelen ons verbonden met de historie;
- Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

Toets

Omdat er sprake is van een stedelijke herstructurering, is er geen sprake van extra ruimtebeslag. Daarnaast wordt de toekomstige woning levensloopbestendig, duurzaam en gasloos uitgevoerd. De Zeeuwse Omgevingsvisie staat de ontwikkeling niet in de weg.

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Een aantal onderwerpen van het provinciale ruimtelijke beleid zijn uitgewerkt en vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Voor de planlocatie geldt dat er sprake is van bestaand stedelijk gebied. De provincie Zeeland heeft in de Omgevingsverordening geen voorschriften voor het toevoegen van woningen in bestaand stedelijk gebied.

2.3. Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woningmarktafspraken

De regio De Bevelanden heeft regionale woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020 - 2030' (mei 2020). In dit document zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

Algemeen

- Niet méér bouwen dan de behoefte;
- Uitsluitend producten die echt iets toevoegen; goede producten op goede plekken;
- Lokaal maatwerk, aansluiten bij DNA van de plek;
- Flexibiliteit in de plannen;
- Onderling bespreken en afstemmen aan de voorkant.

Ruimtelijk

- Hoge dichtheid in de kernen, lage in het landschap;
- In principe binnen de kernen, bij voorzieningen;
- Inbreiden voor uitbreiden;
- Vooral focus op kleine huishoudens in stad en dragende kernen;
- Inzetten op “mooie woondorpen”.

Programmatisch

- Duurzaam, extra energiebesparende maatregelen;
- Levensloop- en toekomstbestendig;
- Aandacht voor groen en water;
- Omvang voorraad sociale huurwoningen gelijk;
- Extra middenhuurwoningen;
- Meer hoogwaardige grondgebonden nultreden en semipermanente woningen.

Vanuit het afsprakenkader wordt ingezet op:

1. Realistische woningbouwproductie met ambitie.
2. De juiste kwaliteit, Product/Markt/Combinaties en woonmilieus.
3. Er wordt gestreefd naar een optimale match tussen vraag en aanbod.

Toetsing en conclusie

Met de bouw van één extra levensloopbestendige woning, welke binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, wordt aangesloten op de uitgangspunten van de regionale woningmarktafspraken.

2.3.2 Regionale woonvisie

Met de Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 - 2023 beogen de vijf Bevelandse gemeenten inzicht te geven in de gezamenlijke missie en ambities van de regiogemeenten op het gebied van het wonen (oktober 2019). De visie is een parapluvisie voor verdere uitwerking in lokaal beleid.

De Regionale Woonvisie bevat de volgende missie: 'Wij willen een aantrekkelijke regio zijn waar men graag woont, met een regionaal passend, duurzaam en toekomstbestendig woningaanbod'. Vanuit deze missie zijn de volgende vijf ambities geformuleerd:

1. De Bevelanden zet in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad.

De Bevelanden heeft forse ambities op het gebied van duurzaamheid. In de woningvoorraad kan nog veel energie bespaard worden.

2. De Bevelanden voor iedereen.

De regio De Bevelanden wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine en grote huishoudens, met en zonder ondersteuning, permanent en tijdelijk.

3. De Bevelanden zet alleen in op nieuwbouw die echt iets toevoegt.

De Bevelanden streeft naar evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionale woningbouwprogramma.

4. De Bevelanden benut het bestaande.

De Bevelanden streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent continu investeren in onderhoud, aanpasbaarheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Naast de focus op vastgoed zal er ook aandacht moeten zijn voor de aanpak van sociale problematiek en de kwaliteit van de openbare ruimte.

5. De Bevelanden zorgt.

Regio De Bevelanden wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg in balans zijn, ook voor de meest kwetsbare groepen. Hierbij ziet de regio kansen voor innovatieve vormen van wonen met zorg die de diversiteit aan woonmilieus voor regionale woningmarkt als geheel zullen vergroten.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling van de levensloopbestendige woning is een particulier initiatief. De ontwikkeling van de woning zorgt voor een stedenbouwkundige sterke verbetering van de openbare ruimte. De ontwikkeling geeft daarmee invulling aan het beleid uit de Woonvisie.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

In deze structuurvisie is het gemeentelijke wensbeeld van de kernen en bedrijventerreinen van Reimerswaal vastgelegd. De volgende daarin opgenomen beleidsitems zijn voor de voorliggende ontwikkeling van belang.

Beleidsvisie wonen algemeen

Ten aanzien van wonen is het beleid gericht op 'lokaal wonen en leven': met woningbouw inspelen op lokale behoeften en gericht op het versterken van de kwaliteiten van de kern. De gemeente wil de leefbaarheid en kwaliteit van de woonkernen (aantrekkelijke woon- en leefomgeving) verder versterken door:

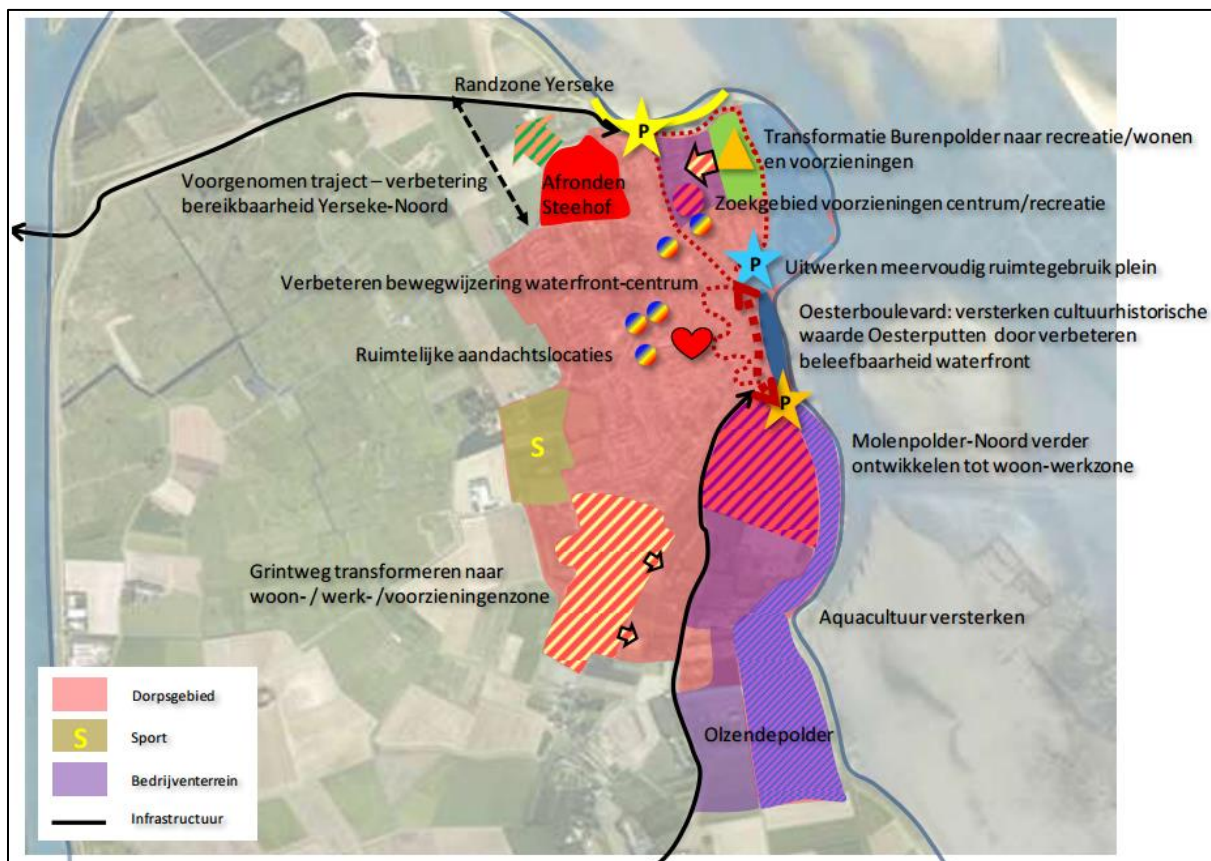
- het versterken van de diversiteit aan (woon-)culturen en woonmilieus tussen de dorpskernen, versterken van de kernkwaliteiten;
- het afstemmen van de woningvoorraad en de woningbouw op de lokale behoefte (per kern): zowel kwantitatief = het juiste aantal, als kwalitatief = het juiste type voor de doelgroep;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

Ten aanzien van woningbouwprojecten gelden hierbij de volgende aandachtspunten:

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

Beleidsvisie kern Yerseke

Voor Yerseke, evenals voor alle andere kernen van de gemeente Reimerswaal, zijn de ruimtelijke projecten, ontwikkelingen en hoofdstructuren weergegeven op een kaartbeeld. In figuur 2.1 is een uitsnede van de beleidskaart voor Yerseke opgenomen.



Figuur 2.1. Uitsnede beleidskaart Yerseke Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

Ten behoeve van woningbouwontwikkeling zijn in Yerseke meer plannen dan dat er behoefte is. Zowel ten opzichte van de vraag aan woningen tot 2020 als ten opzichte van de vraag tot 2030 is een structureel overaanbod zichtbaar. Het is belangrijk om keuzes te maken om ook op ruimtelijke aandachtslocaties met woningbouw ruimtelijke verbetering te realiseren.

Gestreefd wordt naar het optimaliseren van het woon- en leefklimaat en 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 wordt prioriteit 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. Er wordt primair ingezet op de herstructurering van de ruimtelijke aandachtsgebieden.

Toets

Het plangebied betreft een voormalige bedrijfslocatie, maar is inmiddels al geruime tijd in gebruik als woonfunctie. Er is sprake van een binnenstedelijke herstructureringslocatie, die geen extra ruimtebeslag met zich mee brengt. De ontwikkeling van één levensloopbestendige woning is in lijn met het beleid van de structuurvisie ten aanzien van deze locaties.

2.4.2 Woonvisie gemeente Reimerswaal

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. Omdat de vraag naar middeldure woningen toeneemt en er een overschot is in goedkope woningen ligt transformatie van deze woningen voor de hand. De woningbouwplanning voor de kern Yerseke biedt ruimte voor het bouwen van één vrijstaande en levensloopbestendige woning op de planlocatie aan de Breeweg. Dit past binnen de woonvisie van de gemeente Reimerswaal en zal tevens een bijdrage leveren aan de doorstroming van de lokale woningmarkt. De woonvisie staat de ontwikkeling niet in de weg.

3 Bestaande situatie plangebied

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de regels van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

3.1 Bestaande situatie plangebied

Het perceel aan de Breeweg 36 is afwijkend van de overige percelen in de omgeving. Het perceel heeft een groter oppervlak en, een breder front, maar met name de voormalige bedrijfsbebouwing is afwijkend in de omgeving. Het perceel heeft een oppervlakte van 3.230 m². Het wordt momenteel privé gebruikt, er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats.

Aan de overzijde van de planlocatie staat een kerkgebouw. Meer westelijk heeft recent een herstructurering plaats gevonden. Op de locatie van een schoolgebouw, zijn zes nieuwe twee-onder-één kap woningen gerealiseerd.

Aan de achterzijde van het perceel staan nog enkele kleinere gebouwen. Ook deze zullen worden gesaneerd. Het gehele perceel is in particulier bezit. In afbeelding 4.1 staat een overzicht van het erf met de bebouwing. In rood zijn de bijgebouwen aangegeven, welke voor deze ontwikkeling zullen worden gesloopt.



afbeelding 3.1, perceel Breeweg 36, Yerseke



afbeelding 3.2, perceel Breeweg 36, Yerseke, op de locatie van de rode schuur wordt een nieuwe woning gebouwd, de houten schuren op de foto zullen eveneens worden gesaneerd.

4. Visie op het plangebied

4.1 Doelstelling

Het project gaat uit van het slopen van enkele verouderde agrarische opstallen en het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning.

4.2 Toekomstige situatie

Het perceel Breeweg 36 is deels een herstructureringslocatie, in die zin dat er door sloop van bestaande gebouwen ruimte gemaakt kan worden voor de bouw van een extra woning binnen een bestaande woonomgeving. Het bestaat uit een bungalow en verouderde en niet voor de oorspronkelijke functie in gebruik zijnde agrarische bedrijfsbebouwing. De bebouwing detoneert niet alleen qua typologie in de woonomgeving, maar ook qua uitstraling.

Bedoeling is om de bestaande woning te behouden en de grootste schuur. Deze is nog van een dusdanige goede kwaliteit en uitstraling dat deze vooralsnog behouden kan blijven. Alle overige verouderde schuren en aanbouwen op het perceel worden op termijn gesloopt. De totale oppervlakte van de te slopen bebouwing is ca. 290 m². Op de vrijgekomen ruimte is plaats voor één extra levensloopbestendige woning. Per saldo is er minder bebouwing in de nieuwe situatie.



afbeelding 4.1, huidige situatie plangebied, met hierin de te slopen bebouwing en de contourlijnen van de toekomstige woning (bron: Sjaak Goud Architectuur)



afbeelding 4.2 toekomstige situatie plangebied (bron: Sjaak Goud Architect)

5. Milieu- en andere omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de Monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2023 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het gemeentelijk archeologiebeleid voor Reimerswaal is vastgelegd in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Reimerswaal':

- deel A: Beleidsnota archeologie;
- deel B: Toelichting beleidskaart, 30-06-2011.

In het beleid (vastgesteld op 22 november 2011) zijn de archeologische verwachting en bekende vindplaatsen en archeologische monumenten vastgelegd. De gemeente Reimerswaal heeft de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Yerseke', waarbinnen het projectgebied thans valt.

Toets

In en rond Yerseke zijn tot op heden geen pre-middeleeuwse resten aangetroffen. Aangenomen wordt dat het veen in de Late-IJzertijd en/of de Romeinse tijd is geërodeerd ten tijde van het ontstaan van een getijdegeul. Hierbij zullen eventueel aanwezige archeologische resten in de top van of op het veen zijn verdwenen. Gezien de datering van de tot nu toe bekend vondsten in Yerseke werden de zandige oevers van de geul vanaf de Middeleeuwen bewoonbaar. In deze periode ontstond ook het huidige dorp. Het plangebied maakt evenwel geen deel uit van de historische kern, maar ligt ten westen hiervan. Uit oude kaarten blijkt dat ze onbebouwd waren en een agrarisch grondgebruik hadden. De kans op de aanwezigheid van funderingsresten wordt daarom klein geacht. Mocht deze al aanwezig zijn, dan bestaat een geringe kans dat deze is verstoord door latere bouwactiviteiten.

Het archeologisch onderzoek is beoordeeld door Erfgoed Zeeland, zie bijlage 6.



Afbeelding 5.1, te slopen opstallen en nieuw te bouwen woning

Binnen het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gekregen. Hiervoor geldt een vrijstellingsoppervlakte voor werkzaamheden die onder de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter reiken voor een groter oppervlakte dan 250 m². Voor de fundering van de te bouwen woning zal de vrijstellingsdiepte wel, maar de vrijstellingsoppervlakte niet worden overschreden.

Omdat de nieuw te bouwen woning, inclusief aanbouw, een oppervlakte heeft van 183 m² blijft deze woning onder het ter plaatse geldende vrijstellingsoppervlakte. Omdat er ook sprake is van de sloop van opstallen, wordt de vrijstellingsoppervlakte overschreden. Door het adviesbureau Artefact is een bureauonderzoek met verkennende boringen uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 5.

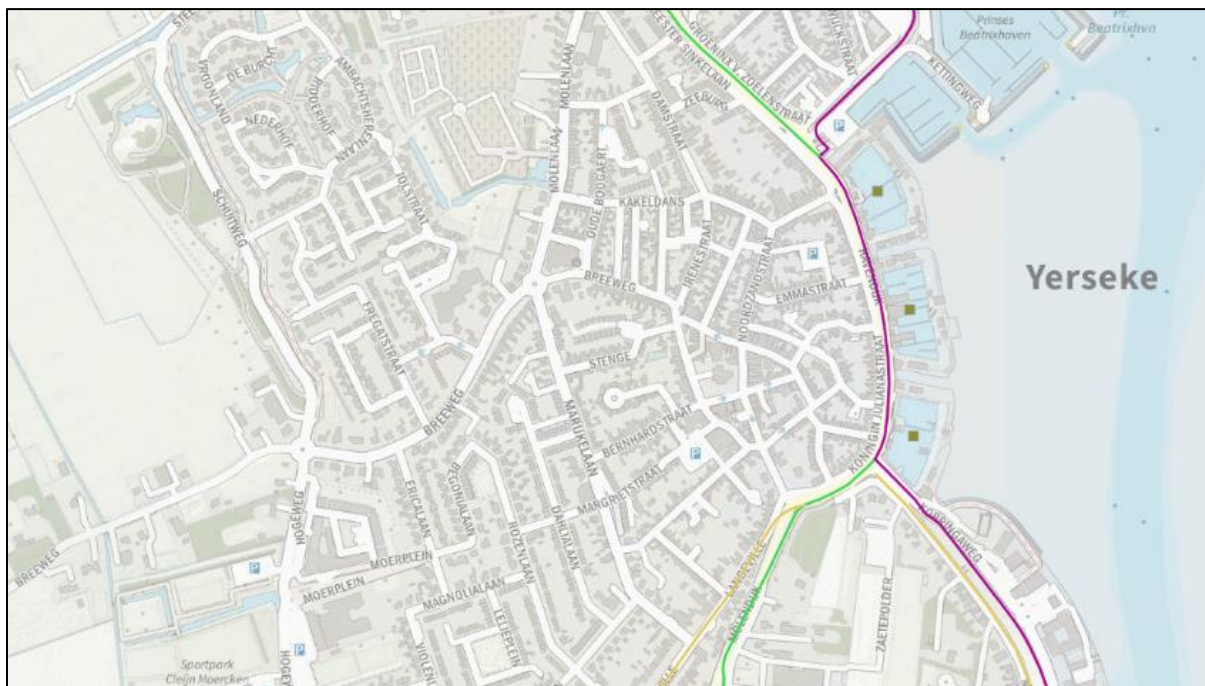
Op basis van dit archeologisch onderzoek kan de archeologische verwachtingswaarde naar 'laag' worden bijgesteld. Wel wordt geadviseerd om aan de omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht toe te voegen. Mochten tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit gemeld te worden. Een dergelijke melding kan gebeuren bij het daarvoor speciaal door de Provincie Zeeland ingerichte meldpunt van Erfgoed Zeeland.

Cultuurhistorische waarden

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische en aardkundige elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland kan worden afgeleid dat in en om het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De buitendijkse Oesterputten en de dijken in de kern Yerseke, zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen in de kern Yerseke.



Afbeelding 5.2, uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: www.zeeland.nl)

Het slopen van schuren en opstallen en het bouwen van een woning op de locatie thans bekend als Breeuweg 36 tast deze cultuurhistorische elementen niet aan. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie die reeds bebouwd mag worden en neemt derhalve geen nieuwe ruimte in beslag.

5.2 Milieuhinder

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet

groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk', omdat de omgeving hoofdzakelijk uit woning bestaat. In figuur 5.3 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 5.3: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

De Breeweg is een relatief rustige weg. De omgeving van het plangebied bestaat uit hoofdzakelijk woningen. Aan de overzijde van de weg is een kerkgebouw gelegen. Voor een kerkgebouw geldt op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) de milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk. Het kerkgebouw ligt op ruim 20 meter afstand tot de gevel van de geplande woning. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het omgevingstype rustige woonwijk. Echter, omdat het kerkgebouw is omgeven door woningen, welke eveneens op een gelijkwaardige afstand tot dit kerkgebouw liggen (waaronder de woningen Breeweg 34 en Breeweg 36) kan worden gesteld dat deze woningen maatgevend zijn voor de mogelijkheden van de kerk. Ter plaatse van deze woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gesteld kan worden dat de toevoeging van één woning de kerk niet verder in zijn mogelijkheden beperkt en ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Overige functies zijn op ruimere afstand van de toekomstige woning gelegen. Daarbij geldt eveneens dat de toe te voegen woning niet de maatgevende woning is. Dat wil zeggen dat tussen het plangebied en de toekomstige locatie meerdere woningen van derden zijn gesitueerd.

De toe te voegen woning op het toekomstige perceel aan de Breeweg 34A heeft geen invloed op de bedrijfsvoering van omliggende functies.

5.2.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. De locatie is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

In de Wet geluidhinder staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. De Breeweg is aangemerkt als een 30 km/u weg. Nader akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.3 Bodem

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaats gevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

5.3.1 Verkennend bodemonderzoek

Door het onderzoeksbureau Tritium Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige bodemonderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het perceel, op voorwaarde dat een aanwezige verontreiniging met zink wordt gesaneerd en afgevoerd naar een erkende verwerker. Deze voorwaarde zal worden opgenomen in de noodzakelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning.

5.4 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning, zoals in voorliggend plan, is geen gevoelige bestemming.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. De ontwikkeling is eveneens niet gelegen binnen genoemde zones van de rijks- en provinciale wegen.

Toets

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van één extra vrijstaande woning. Voor de berekening voor de bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit wordt uitgegaan van tien extra verkeersbewegingen per dag, waarvan een aandeel van 1% vrachtverkeer. Deze tien extra verkeersbewegingen is ruimer dan de kengetallen die het CROW hanteert voor een vrijstaande woning, zodat er sprake is van een 'worst-case scenario'. In figuur 5.4 is de berekening weergegeven.

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

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;		

Figuur 5.4: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

5.5 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.

5.5.1 Verkeersbewegingen

Het plan voorziet in de bouw van een nieuwe vrijstaande woning, dit zorgt voor extra verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie van het onderhavige plan is berekend op basis van de kencijfers uit de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Als uitgangspunten is hier 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' gebruikt en de gemiddelde bandbreedte. Op basis van de kengetallen uit deze publicatie, brengt de extra woning gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per dag met zich mee.

De Breeweg is een weg welke is uitgevoerd met parkeervakken aan de zijkant van de weg. Er is sprake van een vlotte doorstroming. Gelet op de bestaande verkeersintensiteit, zullen de extra acht verkeersbewegingen per dag geen invloed hebben op de intensiteit van de Breeweg.

5.5.2 Ontsluiting

De nieuw te bouwen woning krijgt een oprit die rechtstreeks is aangesloten op de Breeweg. Anderzijds vervalt de oprit voor de voormalige bedrijfsgebouwen. Elders in de straat zijn opritten eveneens rechtstreeks aangesloten op de Breeweg. Ook hiervoor geldt dat vanwege de verkeersintensiteit van de Breeweg, alsmede de maximum snelheid van 30 km per uur, de nieuwe ontsluiting niet leidt tot een overlastgevende situatie op dit deel van deze straat.

5.5.3 Parkeren

Het parkeren voor de toekomstige woning dient op eigen terrein plaats te vinden. Hiervoor hanteert de gemeente Reimerswaal vaste parkeercijfers, welke zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Reimerswaal. Het perceel dat wordt gesplitst heeft nu nog een gezamenlijke oppervlakte van 3.230 m². Ook na splitsing zal dit perceel voldoende ruimte bieden om het parkeren op eigen terrein op te lossen.

Parkeerbehoefte	min	max	gemiddeld
Koop, huis, vrijstaand	1,8	2,6	Aantal parkeerplaatsen: 2,2

Voor de realisatie van de vrijstaande woning, dienen op eigen terrein nog drie parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar.

5.6 Afval

De Afvalstoffenwet en het daaruit afgeleide Landelijk AfvalbeheerPlan (LAP) stuurt aan op afvalvermindering, betere afvalscheiding en hergebruik. Binnen de gemeente worden veel voorzieningen aangeboden waardoor het voor de burgers gemakkelijker wordt om hun afval gescheiden aan te bieden. Een deel van de voorzieningen wordt geplaatst in de openbare ruimte, denk hierbij aan glasbakken en textielbakken.

Een deel van de voorzieningen staat bij de burgers thuis en hiervoor dient dus ruimte in de woning, de berging of binnen het perceel aanwezig te zijn. Het afval zal gescheiden opgehaald worden door de reinigingsdienst.

5.7 Ecologie

5.7.1 Natuurwetgeving

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Toets

Door het ecologisch adviesbureau Wieland is een quickscan flora en fauna onderzoek uitgevoerd. De te slopen schuren worden gebruikt voor opslag van materialen en als kippenhok. Tegen het kippenhok staat een klimop.

Soorten waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is zijn niet te verwachten. Door de schuren 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 en vleermuizen. Het is geheel verhard en er zijn geen schuilmogelijkheden. Er zijn geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Het terrein is niet geschikt voor andere beschermde soorten. Het is geheel verhard. Er is geen beplanting, of 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.

De volledige quickscan flora en fauna is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

5.7.2 Stikstof

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Op 2 november 2022 heeft de Raad van State echter

uitgesproken dat ook deze activiteiten invloed hebben op Natura 2000-gebieden, waardoor deze wel beschouwd dienen te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van de meest actuele versie van de AERIUS-calculator.

Voor het toevoegen van de woning is een stikstofberekening uitgevoerd. Hierin zijn de verkeersbewegingen veroorzaakt door de bouw en het gebruik van de extra woning ingevoerd. De gegevens van de bouwphase zijn gebaseerd op ervaringscijfers. Voor de gegevens van de gebruiksfase zijn de kengetallen gehanteerd door het CROW, waarbij is uitgegaan van een gemiddelde van achttien verkeersbewegingen per dag, dit is iets boven de landelijke kengetallen van het CROW. In de berekening is uitgegaan dat al het verkeer zich afwikkeld via de N673 (Molendijk). Vanaf dit punt gaat het verkeer op in het normale verkeersbeeld.

Toets

Zowel in de huidige als de nieuwe situatie is er als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied - die zijn toegestaan op basis van de huidige en de nieuwe bestemming – geen sprake van een berekende stikstof-depositie op Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar. Hiermee is aangetoond dat als gevolg van de bestemmingsplanwijziging geen sprake is van een netto toename aan stikstofuitstoot en dat deze bestemmingsplanwijziging geen significant effect heeft op Natura 2000-gebieden. Een vergunning ten aanzien van stikstofdepositie is derhalve niet nodig. Het volledige stikstofonderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

5.8 Externe Veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan de Breeweg. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen transportroutes, of BEVI-inrichtingen. De dichtstbijzijnde BEVI-inrichting ligt op circa 830 meter afstand van het plangebied. In figuur 5.5 is een uitsnede van de risicokaart te zien voor de ruime omgeving van de ontwikkellocatie.

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat er in het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

raken. Dit zijn bijvoorbeeld gasleidingen (<1600 kPa), elektriciteits-, afval-, water- en rioolwaterleidingen maar ook leidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen die deel uitmaken van een inrichting.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.11 Besluit M.E.R.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van één extra woning binnen de bebouwde kom van de kern Yerseke. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Hierin voorziet de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zoals blijkt uit hoofdstuk 5 van deze toelichting, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

6 Juridische vormgeving

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 behoudt hoofdzakelijk de functie 'Wonen' en krijgt gedeeltelijk de functie 'Tuin'. Voor de nieuw te bouwen woning is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning gerealiseerd mag worden. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag respectievelijk maximaal 6 meter en 10 meter bedragen. Daarnaast wordt de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' wordt gehandhaafd.

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 uitsluitel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

Bestemmingsregels

Tuin

Over een deel van het plangebied ligt de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om bouwwerken te realiseren, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

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. Op de verbeelding is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen waarbinnen één vrijstaande woning gerealiseerd kan worden. De regels van de bestemming 'Wonen' bieden naast ruimte voor woondoeleinden ook ruimte (onder voorwaarden) voor aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven.

Waarde-Archeologie 2

Over het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Om de aanwezige archeologische waarden bij toekomstige bodemingrepen te waarborgen is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen. Voor bepaalde ingrepen is, afhankelijk van de oppervlakte en de mate van verticale bodemverstoring, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk. Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om de bestemming 'Waarde-Archeologie 2' te wijzigen in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' of 'Waarde - Archeologie 3' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

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 beoogd, 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 gebruiksregels

Dit artikel bevat een parkeerregeling wat regelt dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij voldaan wordt aan de Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal.

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.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. De zogenaamde grexwet regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt. De wetgever heeft de volgende verschillende bouwplannen vastgesteld.

- Bouw van één of meer woningen;
- Bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- Uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- Verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht worden, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- Verbouwing van een of meer gebouwen voor andere doeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- De bouw van kassen tot 1.000 m².

In dit bestemmingsplan wordt een 'bouwplan' mogelijk gemaakt dat voorziet in de bouw van één woning. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in de grondexploitatiewet waarvoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente heeft met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten over eventueel kostenverhaal voor de woning. De kosten die de gemeente op een ontwikkelaar kan verhalen staan vermeld in 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De gemeente is dan ook niet genooddacht op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen. De eigenaar van het perceel, danwel de toekomstige eigenaren voorzien in de financiering van de bouwplannen.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd en dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van de extra woning wordt een openbare voorbereidingsprocedure gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken, van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024, voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen over het ontwerpbestemmingsplan een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De Provincie Zeeland heeft een aantal ambtshalve opmerkingen gegeven ten aanzien van archeologie. Deze zijn verwerkt in paragraaf 5.1. Het Waterschap Scheldestromen heeft geen opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan naar voren gebracht.

7.3 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Zeeland

De provincie heeft een opmerking gemaakt over het archeologisch onderzoek. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd en als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Waterschap Scheldestromen

Het waterschap heeft geen opmerkingen op het plan.

Bijlage 1 | Bodemonderzoek

Bijlage 2 | Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 3 | AERIUS Stikstofberekening

Bijlage 4 | Watertoets

Bijlage 5 | Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 | Beoordeling archeologisch onderzoek