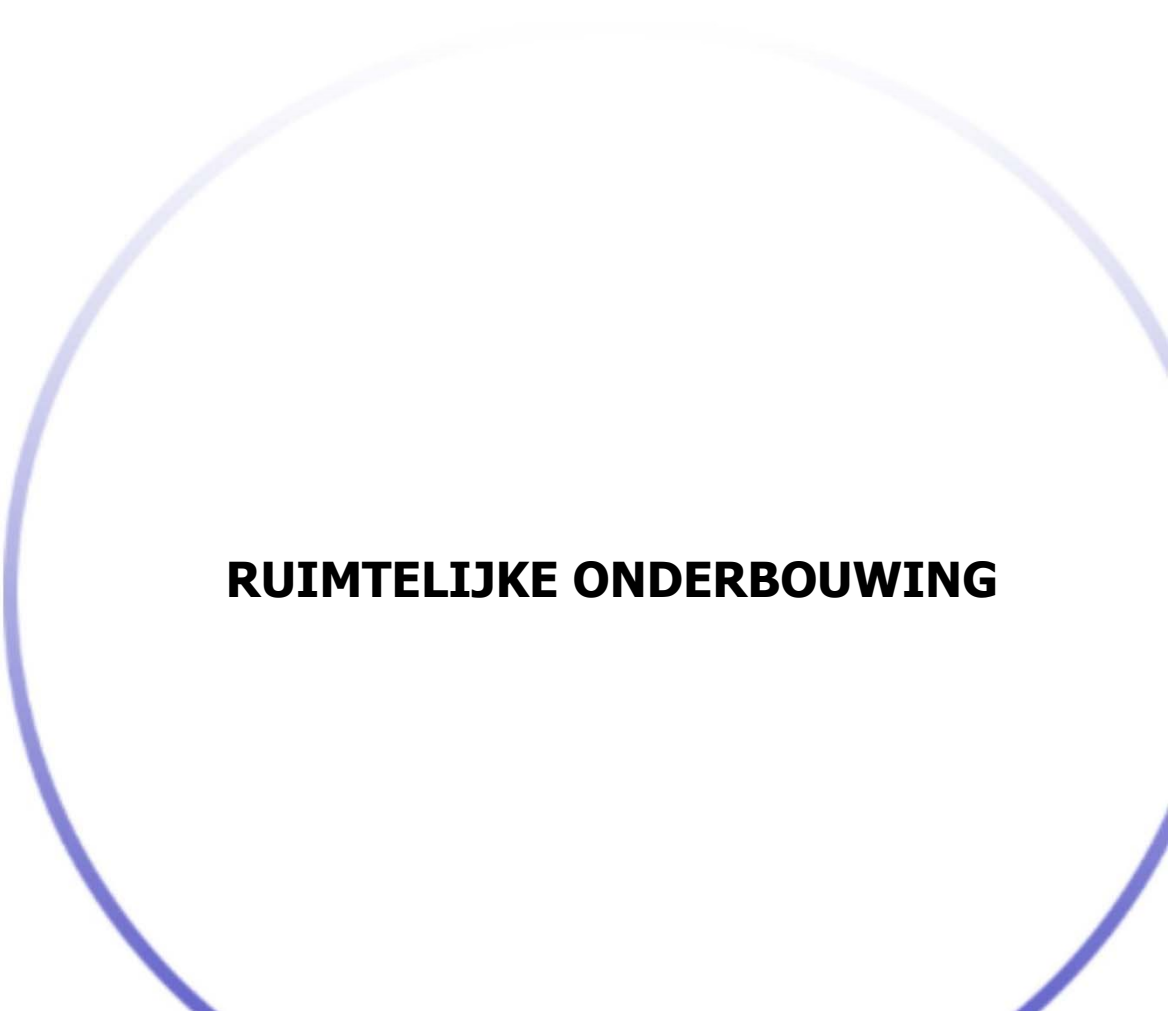




GEMEENTE REIMERSWAAL

Ruimtelijke onderbouwing 'Kanaalweg 79, Hansweert'

gemeente	Reimerswaal
titel	Ruimtelijke onderbouwing 'Kanaalweg 79, Hansweert'
projectnummer	RW2027
status	definitief
concept	28 november 2016
definitief	6 februari 2017



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

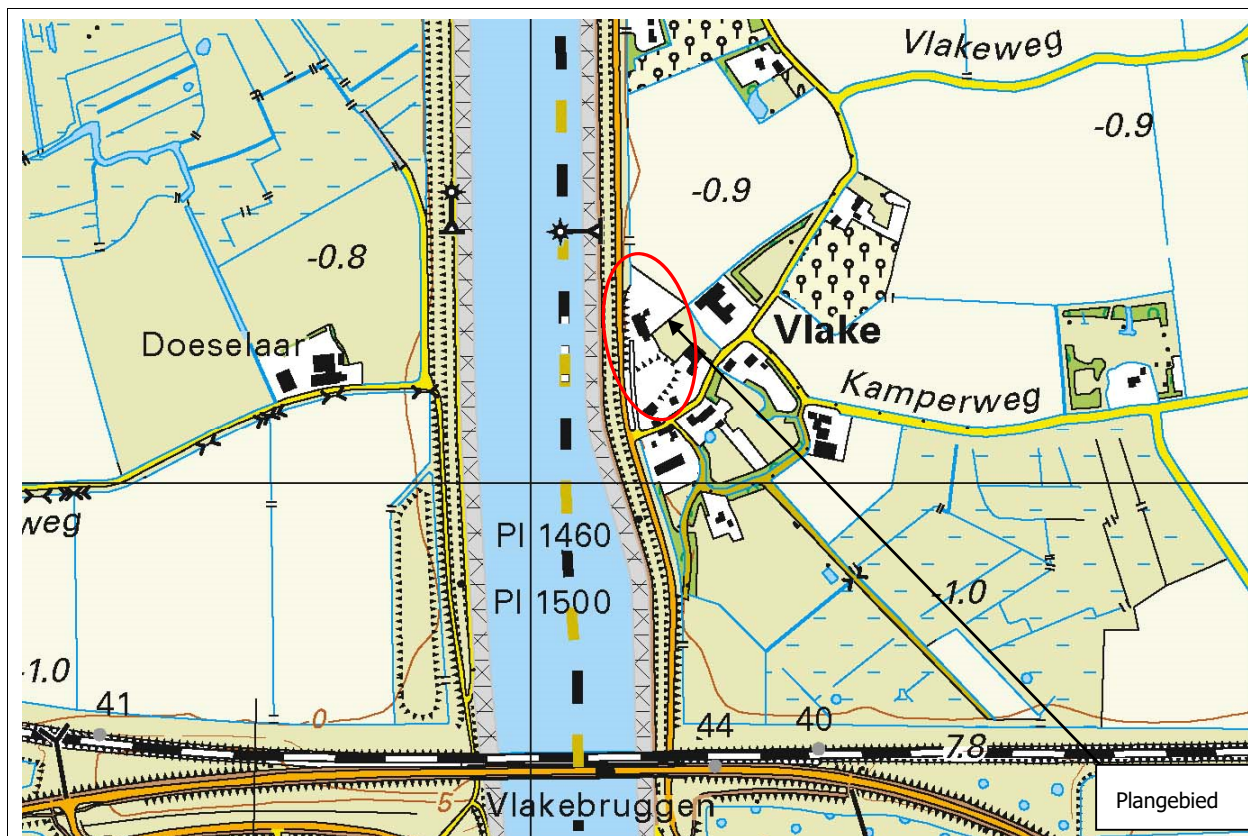
ten behoeve van de realisatie van een woonzorgaccommodatie voor verstandelijk gehandicapten ter plaatse van de Kanaalweg 79 te Hansweert.

INHOUD

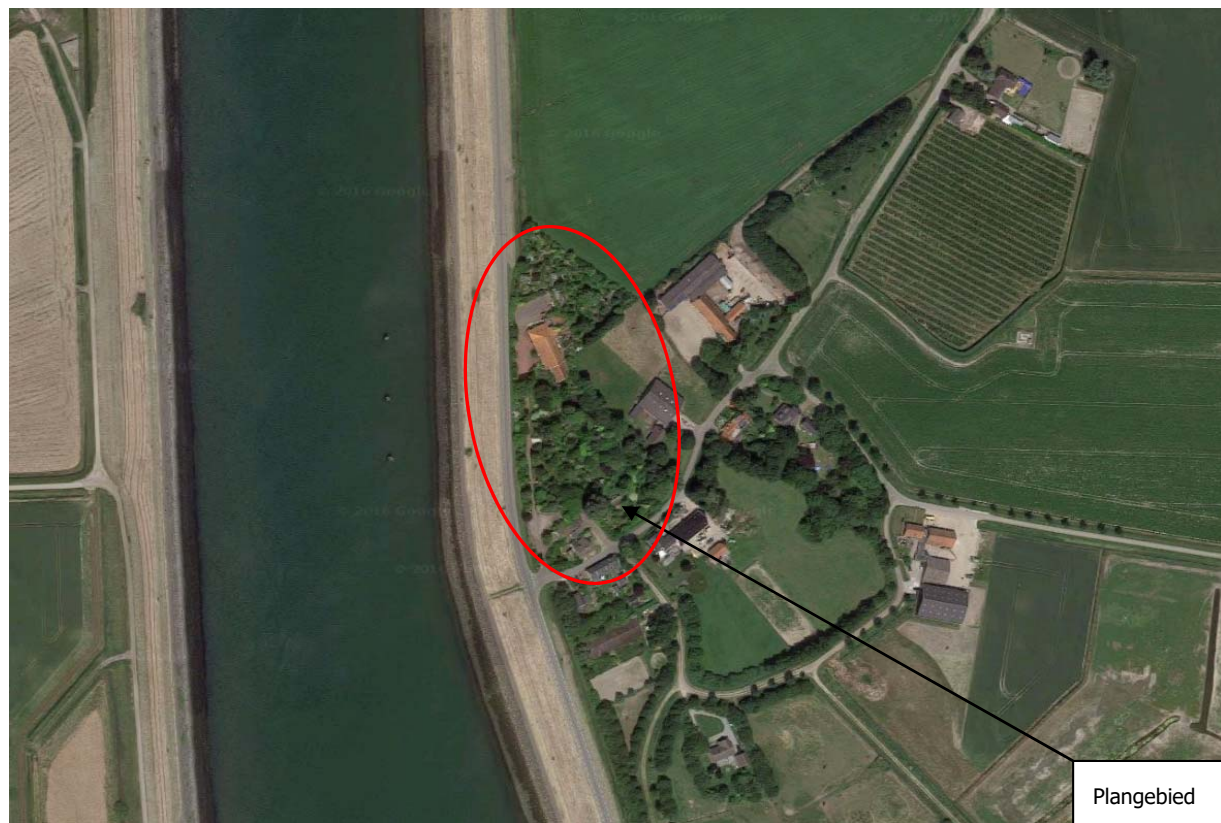
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	3
2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	5
2.1	Bestaande locatie	5
2.2	Beoogde situatie	5
3	BELEID	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.4	Toetsing beleidskader	13
4	TOETSING	15
4.1	Bodem	15
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	15
4.3	Water	16
4.4	Ecologie / flora en fauna	19
4.5	Milieuhinder	20
4.6	Geluidhinder	21
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Externe veiligheid	22
4.9	Overige belemmeringen	26
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
6	PROCEDURELE ASPECTEN	29
7	MOTIVERING	31
7.1	Afweging	31
7.2	Conclusie	31

BIJLAGEN:

1. Bodemonderzoek;
2. Akoestisch onderzoek.



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Kanaalweg 79 te Hansweert is siertuin 'De Sequoiahof', een toeristisch-dagrecreatieve voorziening, gevestigd. De eigenaar en tevens exploitant van siertuin 'De Sequoiahof' heeft besloten zijn werkzaamheden en derhalve de exploitatie van de siertuin te staken. De gronden en de opstallen zijn te koop aangeboden en deze zijn gekocht door de heer L. Houtman. Gelet op de ligging van de Sequoiahof in een rustige omgeving en de aanwezige faciliteiten die reeds aanwezig zijn, beoogt de initiatiefnemer deze locatie om te zetten naar een woonzorgaccommodatie voor verstandelijk gehandicapten. Deze functie komt als aanvulling op de reeds bestaande functie van siertuin. De siertuin blijft behouden voor bezoekers/dagrecreanten.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied en de omgeving afgebeeld.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De beoogde locatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 3e herziening' van de gemeente Reimerswaal (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 april 2016).

De betreffende gronden kennen de bestemming 'Bedrijf', met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – siertuin' en 'horeca'. Op een gedeelte van het terrein is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' opgenomen. Daarnaast is het plangebied gedeeltelijk gelegen in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 2'. Tot slot zijn ook de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – radar', 'overige zone - wettelijk beschermd archeologisch monument' en 'vrijwaringszone – dijk' over het plangebied gelegen.

Binnen deze bestemming is het niet direct mogelijk om de beoogde omzetting naar zorgwonen en de beoogde uitbreiding van circa 90 m² bebouwing te realiseren. Binnen het bestemmingsplan is ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbinnen de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. De ontwikkeling past derhalve niet binnen de vigerende bestemming en een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Het voorliggend document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing. Hiermee kan het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden.

1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In het 2^e hoofdstuk wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in het 3^e hoofdstuk de verschillende relevante beleidskaders

toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in het 5^e hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor de wijziging van het vigerende bestemmingsplan gegeven.



Figuur 3: Foto's bestaande situatie

2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Bestaande locatie

Ligging plangebied

Aan de Kanaalweg 79 te Hansweert is siertuin 'De Sequoiahof', een toeristisch-dagrecreatieve voorziening, gevestigd. Deze siertuin is gelegen ten noorden van en grenzend aan het buurtschap Vlakte.

Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door de Kanaalweg met daarachter de Kanaaldijk. Ten noorden van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen welke op termijn zullen worden omgezet naar gebruik ten behoeve van een landgoed. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door een agrarisch perceel. Ten zuiden van het plangebied is met name woonbebouwing gelegen.

Huidige inrichting plangebied

Het perceel is circa 1 hectare groot en op het perceel bevindt zich een riante woonboerderij met bed & breakfast, horecafaciliteiten, vergaderaccommodaties en een zeer grote siertuin.

2.2 Beoogde situatie

Gelet op de ligging van de Sequoiahof in een rustige omgeving en met de aanwezige faciliteiten die het biedt, beoogt de initiatiefnemer deze locatie om te zetten naar een woonzorgaccommodatie voor verstandelijk gehandicapten. Deze functie komt als aanvulling op de reeds bestaande functie van siertuin. Het is de bedoeling om de huidige bedrijfswoning te behouden als bedrijfswoning ten behoeve van permanent aanwezige begeleiding.

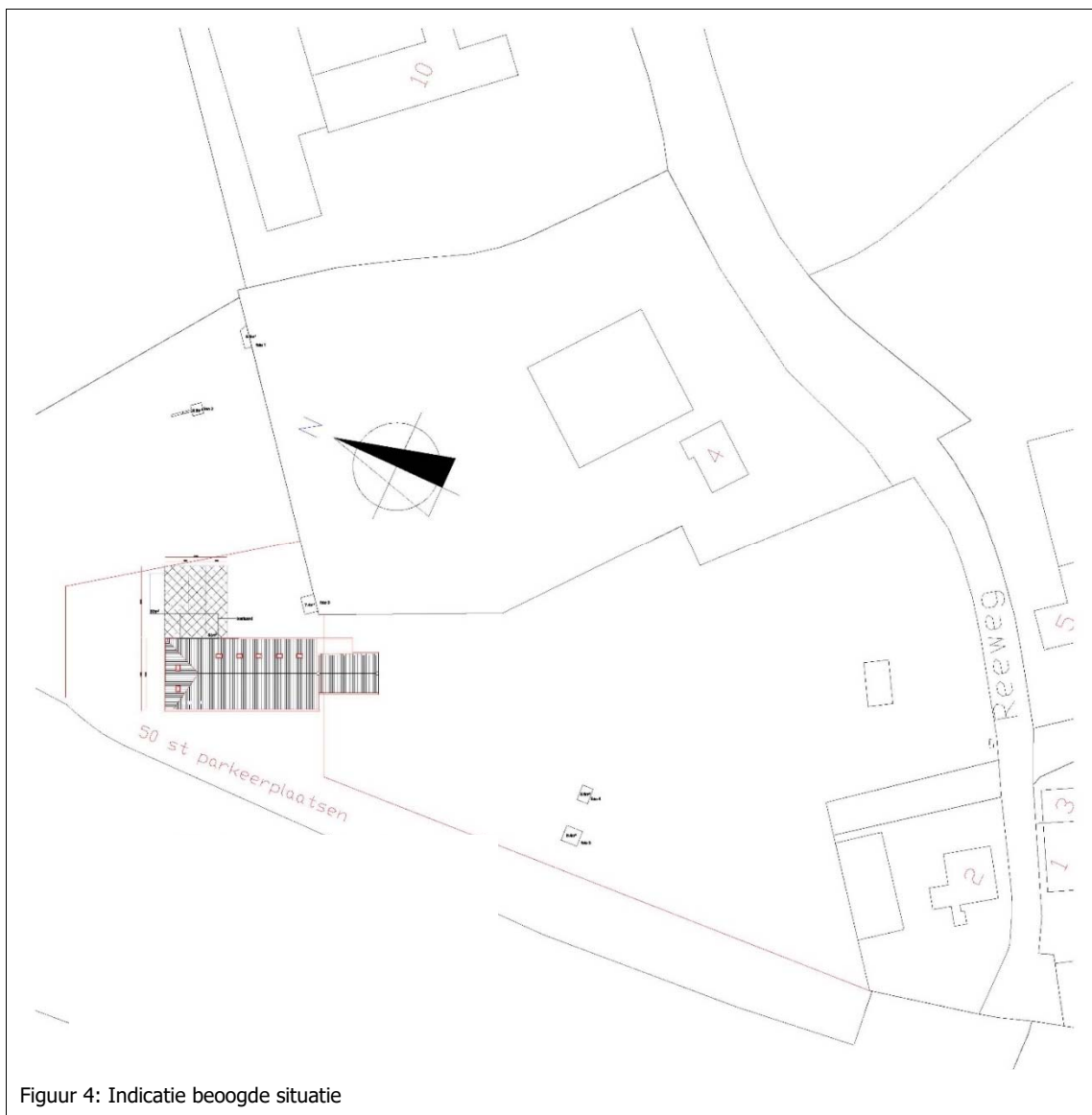
Daarnaast wordt beoogd de 6 aanwezige verblijven voor bed & breakfast te gebruiken als onderkomen voor de cliënten en beoogd wordt dit aantal op de begane grond nog uit te breiden met 3 verblijven, zodat in zijn totaliteit ruimte wordt geboden voor 9 verstandelijk gehandicapten. Het woonzorgconcept is te vergelijken met de Thomashuizen. In deze huizen wordt een aantal van 8 tot 9 cliënten aangehouden om een gezonde exploitatie te waarborgen. Om genoeg 'vlees op de botten' te krijgen, wenst de initiatiefnemer ruimte te kunnen bieden aan 9 verstandelijk gehandicapten.

Cliënten zullen met name bestaan uit verstandelijk gehandicapten met het syndroom van Down dan wel cliënten met een andere verstandelijke beperking. Daarnaast zal de woonzorgaccommodatie plaats bieden aan 1 a 2 zwaar geestelijk gehandicapten. Samen met rolstoelbehoeftige cliënten, zullen de zwaar geestelijk gehandicapten op de begane grond geplaatst worden.

Voorts zal de aanwezige horecaruimte verder geschikt gemaakt worden om te gebruiken voor de dagbesteding en de ontvangst van ouders en familie. Hierbij is het tevens wenselijk het gebouw aan de noordoostzijde uit te breiden met een uitbouw van circa 90 m² met daaraan vast een overkapping van 50 m². Het is de bedoeling om deze uitbreiding te gebruiken voor dagrecreant van de siertuin. Deze uitbreiding zal een eigen toegang krijgen. Op deze manier is de bezoeker van de siertuin afgescheiden van dagbesteding en ontvangstruimte van de cliënten, zodat deze

niet in hun dagelijkse zorg worden gestoord. Tot slot wordt opgemerkt dat de mogelijkheid zal worden geboden voor het geven van praktijkonderwijs (stage) voor een scholengemeenschap in zowel de groenkant als de zorg/welzijn kant.

Een indicatie van de beoogde situatie is in figuur 4 weergegeven.

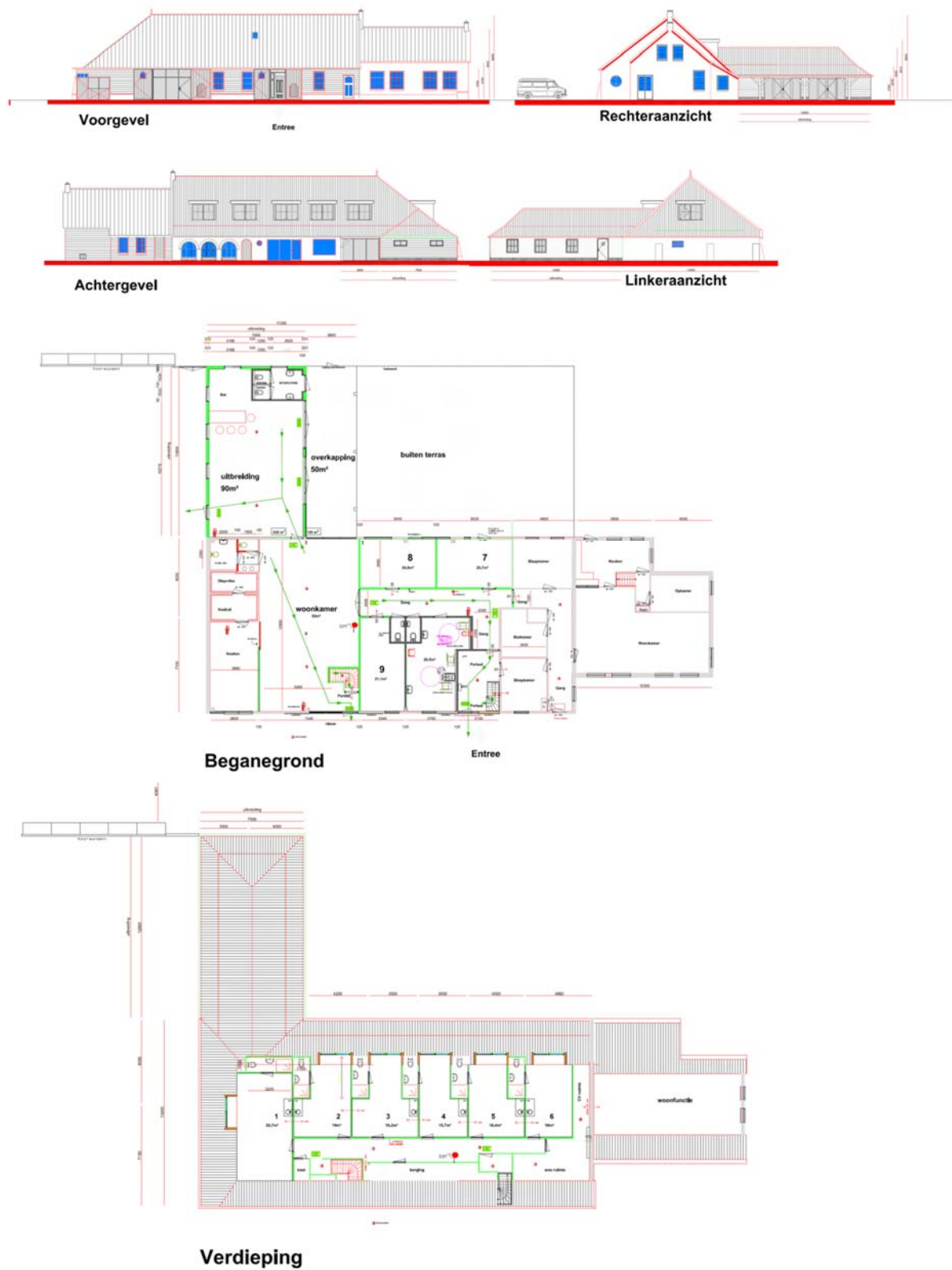


Parkeren

In de huidige situatie is er onder andere sprake van een bed & breakfast welke vervangen zal worden door de nieuwe functie: woonzorgaccommodatie voor verstandelijk gehandicapten. Deze functie komt als aanvulling op de reeds bestaande functie van siertuin. De siertuin blijft behouden voor bezoekers/dagrecreanten. Door het vervallen van de functie bed & breakfast komen er parkeerplaatsen beschikbaar voor de nieuwe functie.

Er van uitgaande dat een bed & breakfast een parkeernorm kent van circa 1 parkeerplaats per kamer, komen er 6 parkeerplaatsen beschikbaar. De nieuwe functie kan gelijk gesteld worden

aan niet-zelfstandige kamerverhuur in het buitengebied. De parkeernorm voor deze functie in het buitengebied bedraagt 0,3 parkeerplaatsen per kamer inclusief het aandeel bezoekers. Dit betekent dat er op basis van 9 kamers, 3 parkeerplaatsen benodigd zijn. Per saldo levert het omzetten van de functie derhalve geen extra parkeervraag. Op dit moment is er geen parkeertekort, de nieuwe situatie brengt hierin geen verandering.



Figuur 5: Gevelbeelden en plattegronden beoogd ontwikkeling

3 BELEID

De beoogde ontwikkeling dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt in het najaar 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

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

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (herziening 11 maart 2016)

Halverwege de looptijd van het Omgevingsplan Zeeland blijkt het nodig het plan te actualiseren en aan te vullen. Op 11 maart 2016 hebben Provinciale Staten daarom een herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en een eerste wijziging van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Er zijn onder andere wijzigingen aangebracht in het beleid voor zonneparken, kustbebouwing, landbouw en bedrijventerreinen.

De Provincie beoogt de identiteit, diversiteit en belevingswaarde van het Zeeuwse landschap en de aanwezige cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken. Herkenbaarheid, identiteit en regionale diversiteit zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. De Provincie zet daarom in op behoud, versterken en benutten van de meest kenmerkende kwaliteiten en waarden in Zeeland. Het gaat bijvoorbeeld over duinen, monumentale bebouwing, kreekruigen, bijzondere polders en de Staats-Spaanse Linies. Van gemeenten wordt verwacht dat zij op een soortgelijke wijze uitwerking geven aan het behoud van de kwaliteiten met een regionaal of lokaal belang in hun structuurvisies en bestemmingsplannen.

Zeeland kent een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. De provincie zet zich actief in voor het behoud van dit agrarisch erfgoed. De provincie vraagt extra aandacht voor het behoud van deze boerderijcomplexen.

Ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling is er geen specifiek provinciaal beleid van toepassing.

Verordening ruimte provincie zeeland (eerste wijziging 11 maart 2016)

Samenwerking tussen de Provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder meer regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

Voor het plangebied is artikel 2.17 van belang: 'Landschap vlak'. In dit artikel staat dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen of cultuurhistorische elementen inzicht dient gegeven te worden in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen. Deze waarden mogen niet worden aangetast. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk

gemaakt dat aantasting en vermindering van de waarden zich niet voordoen. Hierop zijn een aantal uitzonderingen mogelijk.

De beoogde ontwikkeling ziet op de het hergebruik en behoud van de op het perceel aanwezige cultuurhistorische bebouwing. De uitbreiding wordt met grote zorg ontworpen en afgestemd met welstand. Er vindt slechts een kleine uitbreiding plaats op een gedeelte van het terrein waar reeds een kleine overkapping en een schuurtje aanwezig zijn. Er vinden geen verder ingrijpende wijzigingen op het perceel plaats en geen ingrijpende wijzigingen welke zichtbaar zijn in het landschap. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Missie, visie en strategie gemeente Reimerswaal

In 2008 heeft de gemeente het visiedocument 'Missie, visie en strategie gemeente Reimerswaal' opgesteld. De missie geeft aan wat de opgave is van de gemeente Reimerswaal voor staat en voor gaat. Om de ontwikkelingsrichting van de gemeente concreet te kunnen maken en over te kunnen dragen, zijn twee kernwaarden geformuleerd. Die twee kernwaarden vormen het uitgangspunt van het dagelijks handelen van het bestuur en de organisatie. De Reimerswaalse kernwaarden zijn samengevat als: 'professioneel' en 'betrouwbaar'.

Aan de hand van deze kernwaarden heeft de gemeente Reimerswaal een visie en strategie ontwikkeld voor de toekomst. De visie op de gemeente Reimerswaal steunt op drie kernthema's die samen bepalend zijn voor de toekomst van de gemeente.

Het gaat allereerst om het inspelen op factoren die te maken hebben met de specifieke ligging van de gemeente Reimerswaal. De Reimerswaalse kernkwaliteiten zijn: rust en ruimte. Kenmerkend is ook dat het water nooit ver weg is. Reimerswaal ligt immers tussen Oosterschelde en Westerschelde in. Verder zijn de verbindingen met het achterland uitstekend.

Ten tweede kan beter dan voorheen rekening worden gehouden met marktontwikkelingen. De grondgebonden agrarische productie en de schaal- en schelpdierensector staan onder druk. Daar staat tegenover dat er een toenemende belangstelling van buitenaf valt waar te nemen voor de rustige gebieden in ons land. De Reimerswaalse kwaliteiten rust en ruimte zijn in andere delen van Nederland schaars geworden. Wat de gemeente nog in overvloed heeft kan een aantrekkelijke factor vormen voor mensen van elders om zich in Reimerswaal te vestigen.

Ten slotte is het belangrijk om de eigen identiteit te versterken. Ieder dorp binnen de gemeente heeft een eigen identiteit en dat wordt ook zo beleefd door de bewoners. Er is geen gemeenschappelijke noemer: 'de Reimerswaler' bestaat niet. De kernthema's voor de gemeente Reimerswaal zijn uitgewerkt aan de hand van een drietal hoofdfuncties, te weten:

- wonen;
- werken;
- welzijn.

Voor elk van die drie hoofdfuncties is een aantal kansen benoemd. Vervolgens is er in grote lijnen een strategie aangegeven om die kansen te benutten.

Ten aanzien van wonen, welk onderwerp ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van toepassing is, heeft de gemeente de volgende strategie.

De gemeente verdeelt de woningen qua aantal, plaats en tijd. Nieuwbouw van woningen mag alleen binnen de spelregels die het rijk en de provincie hebben geformuleerd. In het provinciale beleid is vastgelegd, dat het bouwen in nieuwe uitleggebieden slechts plaats mag vinden nadat er op inbreidingslocaties woningbouw is gerealiseerd. Het is aan de gemeente om die koppeling tussen gerealiseerde inbreidingslocaties en voorgenomen uitbreidingsgebieden te bewaken en te verantwoorden. Als de gemeente er in slaagt de regie in de hand te houden door de woningen qua aantal, plaats en tijd te verdelen kan ook invulling worden gegeven aan de gemeentelijke volkshuisvestingstaak.

Om de toekomst van Reimerswaal met een positieve blik tegemoet te treden, is een geïntegreerde aanpak nodig. Als de gekozen strategie succesvol wordt gevolgd, ontstaat de volgende eindkarakteristiek van de gemeente Reimerswaal:

- alles is gericht op kleinschaligheid en hoge kwaliteit;
- de woonfunctie heeft de toekomst: ontwikkeling tot woongemeente is de inzet;
- de kernendifferentie is leidend voor het lokale voorzieningenniveau;
- de kern Yerseke is het boegbeeld van Reimerswaal;
- Reimerswaal valt op;
- Reimerswaal timmert actief aan de weg aan de hand van de gekozen strategie.

Structuurvisie Buitengebied

De gemeente Reimerswaal heeft een groot agrarisch karakter. De vruchtbare polders bieden ruimte aan akkerbouw, fruitteelt en grondgebonden veehouderij. Daarnaast staat Reimerswaal bekend om de schaal- en schelpdierensector. Naast de primaire productiebedrijven zijn ook de verwerkende bedrijven en agrologistieke bedrijven gehuisvest in de gemeente Reimerswaal. De groeiambitie van deze bedrijven, de nieuwe kansen voor aquacultuur en de aanwezige dynamiek in het plangebied, kunnen leiden tot spanningen in de ruimtelijke kwaliteit en natuurlijke omgeving van het gemeentelijk grondgebied, maar bieden juist ook kansen.

De gemeente Reimerswaal legt met deze structuurvisie 'Buitengebied', het beleidskader vast ten aanzien van beleving en economie in haar buitengebied. Het beleidskader dat gericht is op het versterken van het landelijke gebied van Reimerswaal met en door alle betrokken partijen. In de gemeentelijke visie zijn bewoners, ondernemers en belangenbehartigers aan zet terwijl ook rekening wordt gehouden met de kwaliteiten in het gebied om het landelijke gebied van Reimerswaal een duurzame toekomst te geven.

In de structuurvisie zijn de belangrijkste beleidskeuzen voor ruimtelijke ontwikkelingen verwoord. De beleidskeuzen zijn gebaseerd op de bestaande identiteit en kwaliteiten van Reimerswaal en het traditioneel gebruik door de agrarische sector. Deze beleidskeuzen worden verwoord in beleidskeuzen die gelden voor het gehele buitengebied van Reimerswaal, beleidskeuzen die gelden voor de verschillende deelgebieden en beleidskeuzen die thematisch zijn en gelden voor individuele locaties in het buitengebied van Reimerswaal.

In de structuurvisie wordt nader ingegaan op de volgende thema's:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Landbouw;
- Aquacultuur;
- Niet agrarische bedrijvigheid;
- Recreatie;
- Natuur;
- Water en Verkeer;
- Verspreide stedelijke functies.

Wonen

Het landelijk gebied wordt in toenemende mate een gebied waarin wordt geleefd. Het pure agrarische productiegebied wordt meer en meer een gebied waarin mensen in alle rust willen wonen en kunnen genieten van de kwaliteiten die het buitengebied te bieden heeft. Buitengebied dient echter ook buitengebied te blijven. Het buitengebied biedt derhalve geen ruimte voor de realisatie van nieuwe woningen. Er zijn echter enkele vormen van wonen die, zonder de kwaliteit van het buitengebied aan te tasten, gerealiseerd kunnen worden.

- Wonen in historische bebouwing;
- Ruimte voor ruimte woningen;
- Plattelandswoning of voormalige (agrarische)bedrijfswoning.

De kleine kernen en gehuchten

In de kleine kernen en gehuchten (Stationsbuurt, Bath, Vlakte, Gawege, Roelshoek en Völckerdorp) mogen nieuwe woningen worden toegevoegd, mits dit geen nadelige effecten heeft op de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden. Uitgangspunt vormt het bestaande stratenpatroon waaraan, ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen, géén nieuwe straten mogen worden toegevoegd. Tevens dient een investering in de omgevingskwaliteit in de vorm van verevening plaats te vinden.

Zorg

Door de toenemende vraag naar zorg, als gevolg van vergrijzing, dienen mogelijkheden voor het realiseren van zorginstellingen ook in het buitengebied aanwezig te zijn. Door verscheidenheid aan te brengen in het aanbod voor zorggerelateerde instellingen kan beter worden aangesloten bij behoeften vanuit de bevolking.

Zorginstellingen in historische bedrijfsgebouwen

Mogelijkheden om intramurale zorg(woningen) (woningen met interne zorgvoorzieningen zoals een regulier verzorgingstehuis) te realiseren in het buitengebied worden gevonden in historische bebouwing. Uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van deze functie behoort tot de mogelijkheden indien de uitbreiding aansluit bij de bestaande karakteristiek van de historische bebouwing.

3.4 Toetsing beleidskader

In totaliteit zullen er 9 zorgwooneenheden worden gerealiseerd. Het plangebied is niet gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. De 9 beoogde wooneenheden zijn zorg gerelateerd en hoeven daarom niet te worden opgenomen in de woningbouwplanning.

Ook buiten de begrenzing van het 'bestaand bebouwd gebied' zijn er mogelijkheden tot het realiseren van woningen en zorgwoningen. Op het terrein van de Sequoiahof is cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Zowel in het provinciale beleid als in het gemeentelijk beleid worden mogelijkheden geboden om cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische bebouwing te behouden door invulling van nieuwe functies waaronder wonen en meer specifiek ook woonzorgaccommodaties in verschillende vormen.

De voortzetting van het bestaande bedrijf middels een andere invulling, in het voorliggende geval 'woonzorgaccommodatie voor verstandelijk gehandicapten' waarvoor tevens een uitbreiding nodig is van de bestaande bebouwing, is derhalve mogelijk binnen de gestelde beleidskaders door de verschillende overheden.

4 TOETSING

4.1 Bodem

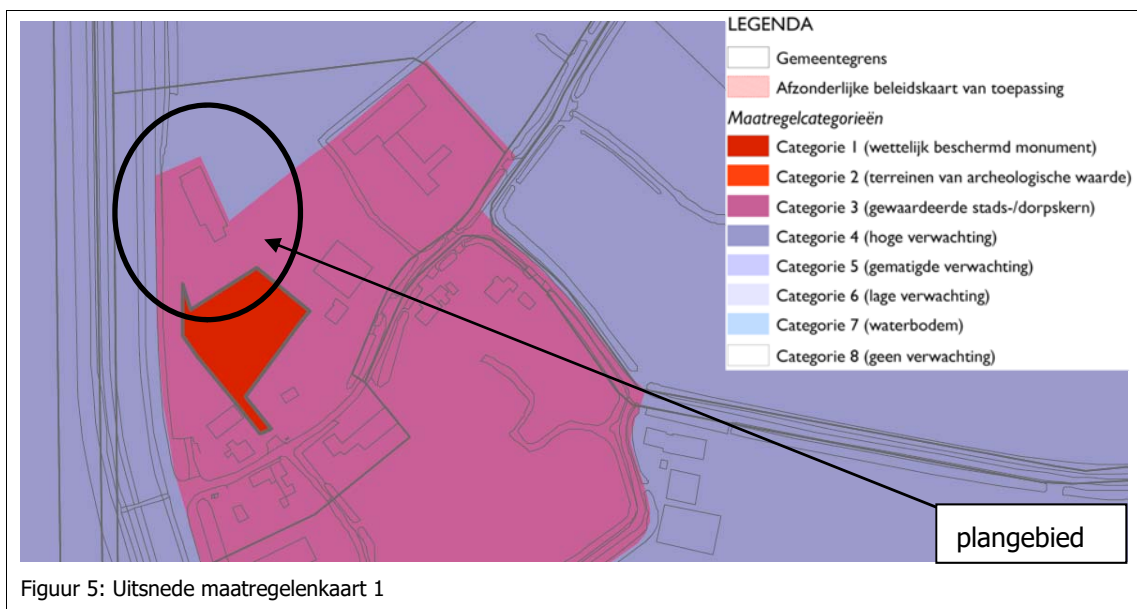
Op grond van artikel 8, lid 2 sub c van de Woningwet in samenhang met de Bouwverordening van de gemeente Reimerswaal mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Een bodemonderzoek is derhalve noodzakelijk.

Door Mitec advies is op 30 november 2016 een verkennend bodemonderzoek opgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Het bodemonderzoek is in bijlage 1 opgenomen.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Op basis van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) heeft de gemeente de plicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige archeologische waarden (art. 38a Wamz). Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Reimerswaal 22 november 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit archeologisch beleid wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Als basisonderdeel van het archeologisch beleid is een archeologische Maatregelenkaart-in-lagen ontwikkeld. In het kader van dit beleid worden op de Maatregelenkaart-in-lagen voor het gemeentelijke grondgebied acht maatregelcategorieën onderscheiden, onderverdeeld in

archeologische waarden (categorie 1 tot en met categorie 3), archeologische verwachtingen (categorie 4 tot en met categorie 7) en geen archeologische verwachting (categorie 8)¹.

In een bestemmingsplan dient (met uitzondering van de maatregelcategorie 1, 7 en 8) een dubbelbestemming worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Benoemde (bouw)werken en/of werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd dan nadat een archeologisch (voor)onderzoek is verricht en/of een omgevingsvergunning tot afwijking is verleend. Getoetst wordt of er sprake is van een aanvaardbare en/of onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 5) is het plangebied aangemerkt met categorie 1, 3 en 4.

Bij categorie 1 geldt dat er altijd een monumentenvergunning vereist is en bij categorie 3 geldt dat als het plangebied groter is dan 50 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Bij categorie 4 geldt dat als het plangebied groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

De ontwikkeling ziet op het uitbreiden met een uitbouw van circa 90 m². De uitbouw valt met name in het gebied waar categorie 4 geldt. Er is een strook van circa 1 à 2 meter breed welke categorie 3 kent. Dit gedeelte is echter niet groter dan 50m². Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Bro. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De bestaande boerderij is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Ook is er een monument aanwezig in het plangebied. De wijziging ziet op het slopen van de huidige aanbouw en een bijgebouwtje en het realiseren van een nieuwe aanbouw aan de achterzijde van de boerderij. Voor de beoogde aanbouw zal qua bouwstijl worden aangesloten bij bebouwing dat passend is in het buitengebied, zodat aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden minimaal is. De beoogde ontwikkeling zal vanwege de aanwezige waarden in zeer nauwe samenwerking met de bevoegde instanties worden uitgewerkt.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het

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

ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (rijksbeleid)

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

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

Deelstroomgebiedsvisie (2004)

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

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

Doelstellingen zijn:

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

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt. Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt

een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

De visie van het waterschap is: 'Doelmatig beheer van watersystemen en afvalwaterketen. Deze zijn robuust en toekomstbestendig ingericht'. De volgende doelen zijn daarbij gesteld:

- Het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied zijn in 2027 op orde, ook voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht.

Overleg waterbeheerder

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering ten behoeve van het Kanaal door Zuid-Beveland. De uitbreiding van de beoogde bebouwing zal dan ook met het waterschap Scheldestromen moeten worden kortgesloten
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Er zal circa 80 m ² worden gesloopt en circa 140 m ² nieuw worden gebouwd. Een gedeelte van de gronden rondom de te slopen bouwwerken was reeds verhard. In totaal komt de toename van het verhard oppervlak op circa 20m ² . Deze toename is dermate klein dat er geen waterberging voor hoeft te worden gerealiseerd.
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	De zogenaamde afkoppelbeslisboom wordt toegepast. Het verhard oppervlak wordt eerst hergebruikt en daarna afgekoppeld. Aangesloten wordt op de bestaande aansluitingen. Belangrijk is vooral dat hemelwater niet in het riool of een septic tank zal worden geloosd.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Bij de ontwikkeling zal de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast. Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.

<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied, of aandachtsgebied voor de waterhuishouding volgens de grondwaterbeheersplankaart. Er wordt niet actief water de grond ingebracht. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Aan de rand van het plangebied is open water aanwezig in de vorm van sloten (wegsloot Kanaalweg). De sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Er vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van deze sloten.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet direct aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Rekening wordt gehouden met de regels van de Keur voor wat betreft de ruimte en bereikbaarheid voor onderhoudsstroken van de sloten grenzend aan het plangebied.
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Anders dan de waterkering zoals eerder beschreven zijn deze niet aanwezig.
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er loopt langs het plangebied een waterschapsweg. Er vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van de bestaande ontsluiting van het perceel. Er vindt geen toename in het aantal verkeersbewegingen plaats. Er is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien.

4.4 Ecologie / flora en fauna

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

Zowel het Natuurnetwerk Zeeland als de Natura 2000 gebieden zijn gelegen op meer dan 250 m afstand.

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

Ten behoeve van de uitbreiding van het gebouw aan de kanaalweg 79 zal er gesloopt moeten worden. Het betreft een overkapping en een enkelwandig schuurtje. Omdat de bebouwing geen spouwmuren heeft is het geen geschikte verblijfsplaats voor vleermuizen. Voor het overige zijn de gronden volledig in gebruik en worden ze regelmatig onderhouden. Een flora en fauna onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Afwegingszone natuurgebieden

Daarnaast geldt dat in de PRV Zeeland in artikel 2.12 de Afwegingszone natuurgebieden is opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoring gevoeligheid van het natuurgebied. Het plangebied is niet binnen deze afwegingszone gelegen. Een nadere afweging hoeft derhalve niet plaats te vinden.

Stikstofdepositie

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

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen, het betreft immers de omzetting van een bed & breakfast 6 kamers naar een woonzorgaccommodatie voor maximaal 9 verstandelijk gehandicapten. Overige activiteiten blijven op de locatie aanwezig. Het is dan ook niet aannemelijk te veronderstellen dat deze ontwikkeling een significante bijdrage aan de stikstofdepositie oplevert.

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

4.5 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Een woonzorgaccommodatie kent geen milieuhindercategorie. Er dient echter wel rekening gehouden te worden met de omringende bedrijven. De meest nabijgelegen bedrijven/activiteiten betreffen een agrarisch perceel en een paardenhouderij aan de oostzijde van het perceel.

Paardenhouderij

Ten oosten van het plangebied aan de Reeweg is een paardenhouderij aanwezig. De bedrijfsbebouwing is op meer dan 65 meter afstand gelegen en voldoet daarmee aan de richtafstanden uit het Activiteitenbesluit (50 meter). Voorts geldt het volgende. De bedrijfswoning bij het akkerbouwbedrijf aan de Reeweg 4 en de burgerwoningen aan de Reeweg 7, 9 en 11 zijn op kortere afstand gesitueerd en daarmee reeds maatgevend voor de bedrijfsvoering van de paardenhouderij. De paardenhouderij wordt door de realisatie van de woning niet belemmerd in de uitbreidingsmogelijkheden en bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf. Omgekeerd geldt dat de nieuw geprojecteerde woning geen belemmeringen van de bestaande paardenhouderij ondervindt.

Akkerbouwbedrijf

Er zijn tevens akkerbouwbedrijven gelegen op korte afstand van de te realiseren zorgwoningen. Conform de VNG-brochure beschikken akkerbouwbedrijven over een richtafstand van 30 meter, aan deze afstand wordt ten aanzien van de bedrijfsbebouwing in alle gevallen voldaan. Het meest nabijgelegen agrarisch bouwvlak grenst echter direct aan het bedrijfsperceel van de Sequoiahof. Opgemerkt wordt dat de huidige bedrijfswoning met bebouwing voor de bed & breakfast ten behoeve van de Sequoiahof gevoelige functies zijn welke reeds bestaan en daarmee reeds maatgevend voor de bedrijfsvoering van het akkerbouwbedrijf. Het omvormen van de bed & breakfast naar zorgwonen en het toevoegen van een kleine hoeveelheid bebouwing vormt zodoende geen belemmering voor de bestaande bedrijfsactiviteiten. Evenzeer gelden de bestaande bedrijfsactiviteiten als geen belemmering voor de te realiseren ontwikkeling.

4.6 Geluidhinder

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

De beoogde ontwikkeling betreft een gevoelige functie en de ontwikkeling is gelegen langs de Kanaalweg, welke een toegestane snelheid kent van 60 km/uur. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk.

Door Vliet Akoestiek en Lawaai beheersing is op 16 november 2016 de rapportage 'Akoestisch onderzoek woonzorgaccommodatie aan de kanaalweg 79 te Hansweert gemeente Reimerswaal' opgesteld. Deze rapportage beschrijft de bevindingen van het akoestisch onderzoek, dat verricht is ten behoeve van de planologische procedure.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 Lden ten gevolge van de Reeweg. Er is echter wel een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Kanaalweg. Een geluidgevoelige bestemming op deze locatie is niet zonder meer mogelijk.

Uit het onderzoek blijkt ook dat het treffen van maatregelen aan de Kanaalweg financieel of verkeerskundig niet gewenst zijn. Daarnaast blijkt dat het treffen van maatregelen in de overdracht, door bijvoorbeeld het plaatsen van een scherm of wal financieel niet doelmatig is en stedenbouwkundig ongewenst. Omdat een gebouwgebonden geluidscherm aan een bestaand gebouw relatief veel kosten met zich meebrengt, is het reëler de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde toe te staan en de overschrijding met een goede gevelwering op te lossen. Met een hogere waarde is bij verdere uitwerking van het plan volgens de bepalingsmethoden in het Bouwbesluit een goede geluidwering en een verantwoorde akoestische situatie gewaarborgd.

Het verzoek voor de hogere grenswaarde wordt tegelijkertijd met de ruimtelijke onderbouwing in procedure gebracht. Op deze wijze vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.7 Luchtkwaliteit

In 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 4A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

- 3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL): 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg; 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 4A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft de omvorming van een bed & breakfast 6 kamers naar een woonzorgaccommodatie voor maximaal 9 verstandelijk gehandicapten en de realisatie van een aanbouw. De beoogde ontwikkeling is naar verhouding kleiner dan het 3% criterium. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

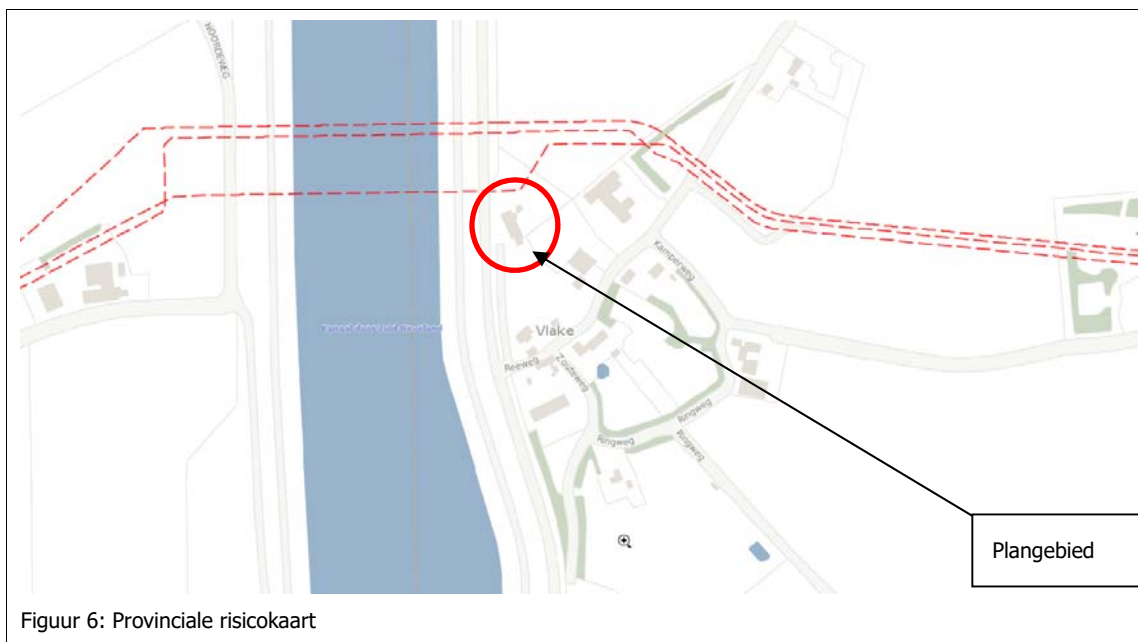
4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen wordt getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.



Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten². Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een

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

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

kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. Op basis van de provinciale risicokaart (figuur 6) is er geen risicovolle inrichting in of nabij het plangebied aanwezig.

Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gemeenten verplicht de leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Op basis van de provinciale risicokaart is in het noordelijk gedeelte van het plangebied een buisleidingenstrook aanwezig.

Ter plaatse van de PR 10^{-6} -contour van de voormelde buisleiding wordt niet gebouwd. Voor wat betreft het groepsrisico geldt het volgende:

Uit de vuistregels voor het groepsrisico en omgang invloedsgebied van de provincie Zeeland (bron: Beleidsvisie externe veiligheid) blijkt dat er geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is als het een enkel kwetsbaar object in een al zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is. De provincie hanteert hierbij de volgende vuistregels:

- Tot een factor 10 onder de oriënterende waarde vereist de provincie geen uitgebreid onderzoek naar het groepsrisico.
- Tot een toename van het groepsrisico van 10% beschouwt de Provincie de toename als marginaal.

Pas als de risicosituatie niet voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden vereist de provincie een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

De beoogde ontwikkeling zorgt niet tot nauwelijks voor een toename van het aantal aanwezige personen. Het betreft immers de omvorming van een bed & breakfast 6 kamers naar een woonzorgaccommodatie voor maximaal 9 verstandelijk gehandicapten. De beoogde ontwikkeling leidt derhalve niet tot een toename van het groepsrisico van 10%. Het project kan dan ook aangemerkt worden als 'marginaal'. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is in deze situatie niet aan de orde.

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

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden.

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

De dichtstbijzijnde verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen langs het plangebied betreffen het Kanaal door Zuid-Beveland, de spoorlijn en de Rijksweg A58. (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Vanwege de grote afstand (> 600 m en > 850 m) vormen de spoorlijn en de Rijksweg A58 geen belemmering voor de boogde ontwikkeling.

Verantwoording

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geeft aan dat het groepsrisico niet in alle gevallen uitgebreid verantwoord hoeft te worden. Die verplichting geldt niet voor ruimtelijk relevante besluiten die betrekking hebben op een gebied dat in zijn geheel op meer dan 200 meter vanaf de buitenrand van de transportroute ligt (zie artikel 8). Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter levert slechts een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. De ontwikkeling ligt wel binnen het invloedsgebied van de vaarroute Kanaal door Zuid-Beveland. Volgens het Bevt (zie artikel 7) moet in dat geval wel worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid wil zeggen dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit ook kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereikbaarheid en de beschikbare bluswatervoorzieningen. Kanaalweg 79 is goed bereikbaar. De boerderij is rondom bereikbaar door de brandweer waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Beheersbaarheid

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

Zelfredzaamheid

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

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

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

Bovenstaande aspecten worden voor zover mogelijk in achtgenomen bij het omzetten van de functie aan de Kanaalweg 79.

De Veiligheidsregio Zeeland is in het kader van de vooroverlegreacties gevraagd te reageren op dit plan. De Veiligheidsregio Zeeland heeft naar aanleiding van deze vraag een advies opgesteld voor de beoogde ontwikkeling. Geadviseerd wordt om in de verdere procedure de volgende maatregelen te realiseren ten einde de risico's te beperken en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:

- Situering (nood)uitgangen: ontwerp het gebouw zodanig dat aanwezigen bij een (dreigende) calamiteit gelegenheid hebben te vluchten. Hierbij is in de basis het advies om minimaal één (nood)uitgang van de bron (het kanaal) af te plaatsen. Daarnaast dienen alle uitgangen aan te sluiten op de infrastructuur binnen en buiten het plangebied.
- Ventilatie: om te kunnen schuilen bij een toxisch incident, is het noodzakelijk dat de eventueel aanwezige mechanische ventilatie handmatig door de gebruikers kan worden uitgezet. En ook alle andere openingen zoals roosters en deuren dicht gezet kunnen worden.
- Noodplannen: voor het in het plangebied aanwezige object waar een noodplan voor opgesteld dient te worden, dient deze mede op basis van de genoemde externe veiligheidsrisico's opgesteld te worden. Handelingsperspectieven ten aanzien van een toxisch incident of een BLEVE kunnen worden ingewonnen bij Veiligheidsregio Zeeland.
- Risicobewustzijn: draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

Aanvullend wordt er geadviseerd om de ruimten van de appartementen onder het schuine dak te voorzien van een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten. Dit is ook van toepassing op de ruimten tussen de wasruimten en de berging. Daarnaast wordt geadviseerd om in de berging en in de keuken van de woning een rookmelder te plaatsen.

Conclusie

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

4.9 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een omgevingsvergunning te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

De beoogde ontwikkeling op de locatie aan Kanaalweg 79 is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Daarnaast betreft de voormelde ontwikkeling een initiatief dat door de initiatiefnemer uit eigen middelen zal worden betaald.

Overeenkomstig artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoerbaarheid gebleken.

6 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

7 MOTIVERING

7.1 Afweging

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 3^e herziening' voorziet niet in de realisatie van een woonzorgaccommodatie voor maximaal 9 verstandelijk gehandicapten, daar tijdens het opstellen van het vigerende bestemmingsplan, de regels en plankaart zijn afgestemd op de toenmalige situatie. Wegens voortschrijdend inzicht is het voorliggende plan niet passend in het vigerende bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling is echter acceptabel. Zo:

- past de ontwikkeling binnen het vigerende beleid van Rijk, provincie en gemeente. Zie hoofdstuk 3;
- is de ontwikkeling ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar in de omgeving. Zie hoofdstuk 2;
- brengt de ontwikkeling geen (onaanvaardbaar) nadelige milieuhygiënische of duurzaamheidseffecten met zich mee. Zie hoofdstuk 4;
- is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Zie hoofdstuk 5.

7.2 Conclusie

Alle belangen integraal afwegend kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van een woonzorgaccommodatie voor maximaal 9 verstandelijk gehandicapten in de weg staan. De functiewijziging en het bouwplan is in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'.

