

‘Buitengebied 2022, wijziging Damesweg 3 Rilland’

‘Buitengebied 2022, wijziging Damesweg 3 Rilland’

Gemeente: Reimerswaal
Titel: ‘Buitengebied 2022, wijziging Damesweg 3 Rilland’
IMRO: NL.IMRO. 0703.BGWPDamesweg3-va01
Status: Vaststelling
Datum: 20 februari 2024

Opgesteld door:
Mw. ir. P.A.M. Brouwer



06-17005241
elly@brouweragrarischadvies.nl

Op de dienstverlening zijn de Algemene voorwaarden van Elly Brouwer Agrarisch Advies van toepassing, deze staan vermeld op www.brouweragrarischadvies.nl. U kunt de algemene voorwaarden ook kosteloos opvragen.

Wijzigingsplan ten behoeve van de vormverandering bouwvlak Damesweg 3 Rilland

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1	Doel van de ruimtelijke onderbouwing.....	5
1.2	Omschrijving planlocatie	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer	7
2.	Omschrijving project	8
2.1	Huidige en toekomstige situatie.....	8
3	Vigerend beleid	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie; Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving (NOVI)	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Zeeuwse Omgevingsvisie.....	10
3.2.2	Omgevingsplan 2018.....	10
3.2.3	Provinciale omgevingsverordening	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Structuurvisie De Groene Kamers van Rilland.....	12
3.3.2	Bestemmingsplan ‘Buitengebied, 2022’	13
4	Ruimtelijke aspecten initiatief.....	15
4.1	Stedenbouw	15
4.2	Natuur en landschap	16
4.3	Verkeer en parkeren.....	18
5	Milieuaspecten initiatief.....	19
5.1	Geluid	19
5.2	Bodem	20
5.3	Externe veiligheid	21
5.4	Besluit luchtkwaliteit	23
5.5	Technische infrastructuur	24
5.6	Bedrijven en Milieuzonering	24
6	Cultuurhistorie en archeologie.....	26
7	Waterparagraaf	28
8	Conclusies.....	29

Wijzigingsplan Damesweg 3

9	Uitvoerbaarheid	30
9.1	Economische uitvoerbaarheid.....	30
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
10	Inspraak	30
	Bijlagen	31
	Bijlage 1: Advies AAZ	32
	Bijlage 2: Stikstofberekening	33
	Bijlage 3: Bodemonderzoek.....	34
	Bijlage 4:	35
	Quicksan beschermde natuurwaarden project sloop woonhuis Damesweg 3 Rilland	35
	Bijlage 5: Watertoets.....	36

1. Inleiding

1.1 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Aan de Damesweg 3 in Rilland voert initiatiefnemer een akkerbouwbedrijf. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning, die dateert uit het begin van de jaren 50, te vervangen door een nieuwe duurzamere woning. De beoogde bedrijfswoning wordt ruim 6 meter naar voren verplaatst, waardoor de bedrijfswoning buiten het huidige agrarische bouwvlak komt te liggen. Om de verplaatsing van de bedrijfswoning mogelijk te maken, dient het agrarische bouwvlak van vorm te worden veranderd. De ruimtelijke aspecten van deze wijziging worden in dit plan getoetst.

1.2 Omschrijving planlocatie

Aan de Damesweg 3 is een akkerbouw/fruitteeltbedrijf gevestigd. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en een aantal landbouwschuren.

De erfindeling staat weergegeven op onderstaande kaartuitsnede.



Figuur 1: erfindeling (Bron Ruimtelijke plannen)

Het plangebied bestaat uit het agrarisch bouwvlak met de uitbreiding. De huidige én de toekomstige bedrijfswoning zijn gelegen op het perceel kadastraal bekend Reimerswaal N 380. De overige bedrijfsbebouwing van het bouwvlak ligt op het perceel kadastraal bekend Reimerswaal N381. Dit staat weergegeven op onderstaande kaartuitsnede.



Figuur 2: kadastrale ligging (Bron: Boer en Bunder)

De ligging van de initiatieflocatie in de omgeving is weergegeven op onderstaande kaartuitsnede.

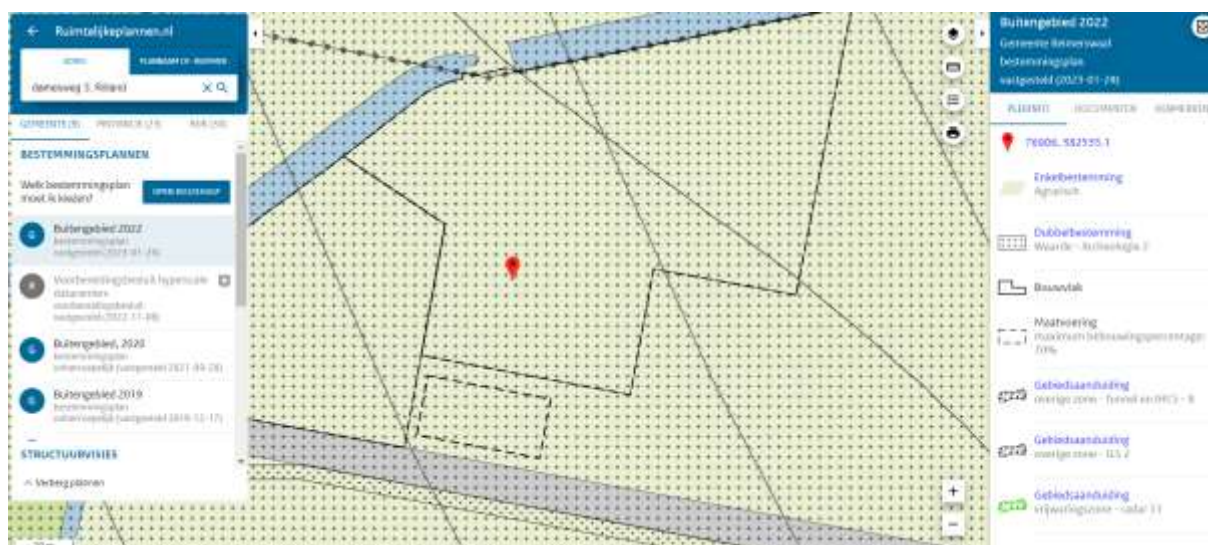


Figuur 3: ligging initiatieflocatie in de omgeving (Bron: Google maps)

De initiatieflocatie is een Agrarisch bouwvlak gelegen aan de Damesweg, een rustige erftoegangsweg in het buitengebied van Rilland, ten oosten van het Schelde-Rijnkanaal, ten zuiden van de A58 en ten westen van de A4.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor initiatieflocatie is vigerend het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2022' van de gemeente Reimerswaal, vastgesteld 24 januari 2023, geheel in werking. Op onderstaande kaartuitsnede uit Ruimtelijke Plannen is de locatie met de geldende bestemmingen weergegeven.



Figuur 4: uitsnede ruimtelijke plannen voor initiatieflocatie

Voor de initiatieflocatie is opgenomen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 2'
- 'Bouwvlak'
- Maatvoering: 'maximum bebouwingspercentage: 70%'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – funnel en IHCS – 8'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – ILS 2'
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar 11'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2022' voorziet in artikel 3.7.1 in een wijzigingsbevoegdheid om de vormverandering van het bouwvlak mogelijk te maken. Met dit wijzigingsplan kan het initiatief ruimtelijk worden gewogen en mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Het wijzigingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan beschreven. In hoofdstuk 2 wordt initiatieflocatie huidig en beoogd beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 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 uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan gegeven.

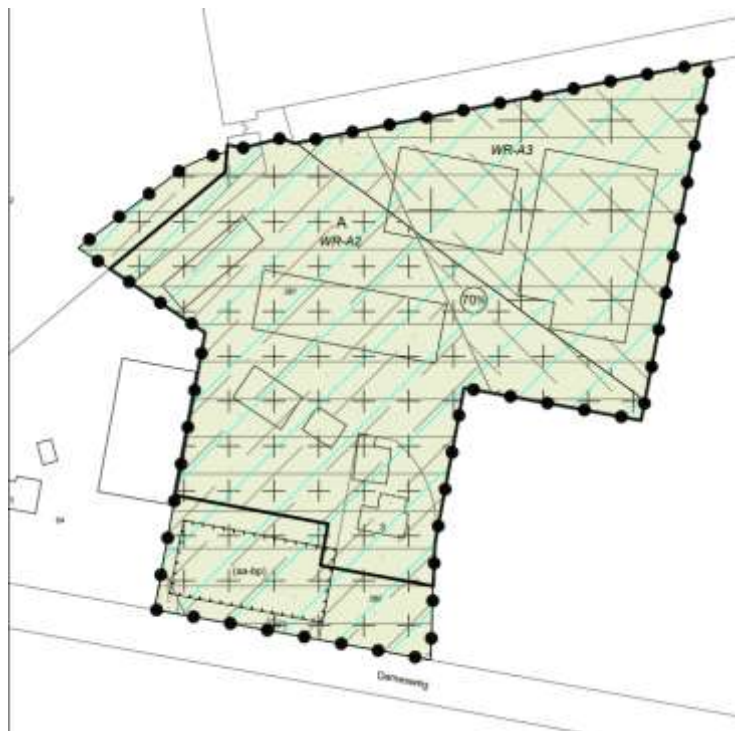
2. Omschrijving project

2.1 Huidige en toekomstige situatie

De bedrijfswoning is in de jaren 50 van de vorige eeuw gebouwd deels op oude funderingen en vertoont als gevolg daarvan scheuren. Daarnaast voldoet de woning niet aan de eisen van de tijd o.a. met betrekking tot duurzaamheid. Initiatiefnemer is voornemens de huidige bedrijfswoning te slopen en een nieuwe bedrijfswoning ongeveer 6 meter naar voren te bouwen.



Figuur 5: huidige en globaal toekomstige situatie



Figuur 6: aangevraagde vorm bouwvlak; rechtsvoor vergroot, links achter verkleind

3 Vigerend beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt in de paragraaf 'Toetsing beleidskaders' beschreven waarom de beoogde ontwikkeling past binnen het vigerende beleid van de genoemde overheden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie; Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving (NOVI)

De NOVI (september 2020) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken de Rijksoverheid aan prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Onderhavig plan voor wijziging van de vorm van het bouwvlak voor het realiseren van de bedrijfswoning een aantal meters verder naar voren schaadt geen nationaal belang.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Conclusie

Onderhavig plan voor wijziging van de vorm van het bouwvlak voor het realiseren van de bedrijfswoning een aantal meters verder naar voren schaadt geen nationaal belang.

3.2 Provinciaal beleid

Met beleid voor de fysieke leefomgeving werkt de Provincie aan: een sterke economie en een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van het landelijk gebied.

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. In de Omgevingswet worden alle bestaande wetten die te maken hebben op de fysieke leefomgeving samengevoegd.

Provinciale Staten hebben op 11 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld.

De Zeeuwse ambities geven richting aan al het provinciale beleid en de uitvoering daarvan. Deze ambities zijn:

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

De vier ambities zijn algemene strategische ambities met 2050 als horizon. Deze moeten ook richting geven aan beleidsdoelstellingen voor de kortere termijn (2030). In de Omgevingsvisie Zeeland is dan ook het beleid voor de periode tot 2030 vormgegeven. Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 én afwegingsfactoren voor de uitvoering. De Zeeuwse Omgevingsverordening is één van de instrumenten voor de uitvoering van de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsplan 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is het provinciaal beleidsplan over de volle breedte van de fysieke leefomgeving. Het plan bevat beleid over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. De voortzetting van het voorgaande beleid was het vertrekpunt. Nieuw beleid is toegevoegd voor onder meer de inrichting van de kustzone, energietransitie en klimaat-adaptatie. Het beleid bouwt voort op de visie Zeeland 2040.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 legt alleen de Provincie Zeeland verplichtingen op. Soms is doorwerking naar anderen wenselijk. Waar nodig wordt het plan vertaald naar een verordening die juridisch doorwerkt op anderen.

3.2.3. Provinciale omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als de Omgevingsvisie ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang. In afdeling 2.6 Agrarisch zijn regels opgenomen ten aanzien van de thema's concentratie agrarische bebouwing, bufferzones, glastuinbouw, intensieve veehouderij en agrarische onderzoeksbedrijven.

Agrarische ontwikkelingen

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de ontwikkeling bij een reeds bestaande grondgebonden bedrijfsvoering, die voldoet aan de definitie van artikel 2.1 sub a van de Provinciale Omgevingsverordening 2018. In artikel 2.16 is het provinciale belang geborgd wat betreft het

agrarisch vestigingsbeleid zoals dat in het Omgevingsplan is verwoord. Het provinciale belang is gelegen in het behoud van omgevingskwaliteit en het tegengaan van versterking en versnippering van het buitengebied. De regels zijn als volgt:

1. In een bestemmingsplan worden nieuwe agrarische bouwwerken niet toegelaten buiten het in het plan, voor een agrarisch bedrijf, aangewezen bouwvlak;
2. In afwijking van het eerste lid mogen in een bestemmingsplan worden toegelaten:
 - a. sleufsilo's en kuilvoerplaten aansluitend aan een bouwvlak;
 - b. tijdelijke mestopslag op veldkavels;
 - c. in als onderdeel van een agrarisch bedrijf, teelt ondersteunende voorzieningen en bassins ten behoeve van aquacultuur;
3. In afwijking van het eerste lid mag de, op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, bestaande situatie, voor zover die niet in overeenstemming is met het bepaalde in het eerste lid, positief worden bestemd;
4. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken ten aanzien waarvan in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat het kleinschalige bouwwerken betreft die noodzakelijk zijn ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Wat betreft duurzaamheid en circulaire landbouw ondersteunt de provincie Zeeland combinaties van agrarische productie en energieopwekking.

Onderhavige ontwikkeling betreft de vormverandering van het bouwvlak met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.1 'Vormverandering bouwvlak' in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 2022'. Wat betreft toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldt dat in het kader van het vigerende bestemmingsplan reeds is onderbouwd en onderzocht dat een aanpassing van het bouwvlak aanvaardbaar is voor wat betreft agrarische bedrijven. Hierbij dient in het kader van een ontwikkeling worden getoetst aan de desbetreffende voorwaarden. De voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid zijn dusdanig opgesteld en akkoord bevonden door de provincie dat met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voldaan wordt aan de provinciale belangen wat betreft agrarische ontwikkelingen. Gelet op bovenstaande voldoet het planvoornemen aan de voorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 3.3.2. Met onderhavige ontwikkeling wordt bijgedragen aan een vitale grondgebonden bedrijfsactiviteit in het landelijk gebied in de Provincie Zeeland.

Conclusie

Het planvoornemen is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied Reimerswaal 2012

Op 25 september 2012 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie buitengebied Reimerswaal' vastgesteld. Het beleid is in de structuurvisie primair gericht op de aan het landelijk gebied gebonden functies zoals water, landbouw, natuur en landschap, recreatief medegebruik en cultuurhistorie. Daarnaast is het beleid gericht op nieuwe economische dragers, bedrijven, wonen en recreatie in het buitengebied.

Reimerswaal kenmerkt zich als een agrarische gemeente. De agrarische sector neemt een belangrijke positie in bij zowel de werkgelegenheid als het aantal bedrijfsvestigingen. De bedrijven in deze sector dienen dan ook voldoende ruimte te krijgen om zich te kunnen ontwikkelen tot een gezond en (inter)nationaal concurrerend bedrijf.

De landelijke uitstraling en beleving van het buitengebied dient behouden te blijven en te worden beschermd tegen stedelijke ontwikkelingen die niet in het landelijk gebied thuis horen. De visie maakt enerzijds (functioneel) onderscheid in de 'niet-agrarische bedrijven', 'agrarische (technische) hulpbedrijven' en 'agrarisch verwante bedrijven' en anderzijds in 'Nieuwe Economische Dragere' (NED).

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.

Met de beoogde vindt geen functieverandering plaats, het blijft een agrarisch perceel. Het voornemen is om het agrarische perceel zoveel mogelijk in oude staat terug te brengen. Hiermee wordt de landelijke uitstraling en de beleving van het buitengebied behouden.

3.3.2 Structuurvisie De Groene Kamers van Rilland

Op 28 juni 2022 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie De Groene Kamers van Rilland' vastgesteld. Deze gebiedsgerichte structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid voor de komende jaren voor het buitengebied ten oosten van Rilland. Het gebied omvat het Schelde-Rijnkanaal met het Bathse Spuikanaal, het Kreekraksluizencomplex en de naastgelegen polders aan de west- en oostzijde van de kanalenbundel.

Doel en inhoud structuurvisie

De structuurvisie biedt ontwikkelruimte om 5 urgente opgaven, die nu en de komende jaren op ons afkomen, gecombineerd op te pakken. Die opgaven zijn: verduurzamen van de landbouw, beter benutten van zoetwater en optimaliseren van de waterhuishouding, bijdragen aan de energietransitie, verbeteren van de natuur en biodiversiteit en verbeteren van de leefomgeving en recreatie in het gebied. Energieprojecten dienen als katalysator om andere moeilijk realiseerbare opgaven van de grond te krijgen, zoals de verduurzaming in de landbouw en verbeteren van de recreatiemogelijkheden.

Conclusie

De bouw van de nieuwe woning draagt bij aan de verduurzaming en is daarmee passend in het beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie De Groene Kamers van Rilland.

3.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied, 2022'

Vigerend is het Bestemmingsplan 'Buitengebied, 2022'. Voor de algemene omschrijving van de van toepassing zijnde bestemmingen wordt verwezen naar paragraaf 1.3. Bij de toetsing hieronder wordt aangegeven waar welk onderdeel wordt aan de orde komt.

Toetsing planvoornemen aan wijzigingsbevoegdheid

Onderstaand wordt het planvoornemen getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid voor de vormverandering van het bouwvlak. Initiatiefnemer vraagt medewerking aan een vormverandering van het bouwvlak zodat hij zijn nieuwe bedrijfswoning 6 meter naar voren kan situeren.

In het bestemmingsplan 'buitengebied, 2022' is in artikel 3.7.1. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vormverandering. Het initiatief wordt hieronder aan de wijzigingsbevoegdheid getoetst. *Cursief* wordt aangegeven hoe aan de voorwaarde wordt voldaan.

3.7.1 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van het veranderen van vorm van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot; voor vergroting van het bouwvlak dient de wijzigingsbevoegdheid in [3.7.3](#) te worden toegepast; *de oppervlakte van het bouwvlak blijft ongewijzigd, aan de voorzijde komt er een stukje bij, links achter wordt een zelfde oppervlakte verkleind.*
- b. wijziging dient noodzakelijk te zijn voor:
 1. een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, of
 2. toepassing van milieuvoorschriften en / of andere wettelijke bepalingen, of
 3. continuïteit van het agrarisch bedrijf;
de woning komt iets verder van de schuren waarmee de ontsluiting van het bedrijf en daarmee de agrarische bedrijfsvoering doelmatiger wordt
- c. het bevoegd gezag wint omtrent de voorwaarden onder b advies in bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland; *De Agrarische Adviescommissie Zeeland heeft positief geadviseerd over het initiatief en is van oordeel dat de wijziging van de vorm van het bouwvlak noodzakelijk is. Zie het advies dat is bijgevoegd in Bijlage 1.*
- d. wijziging mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 2. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden.
De beperkte aanpassing van de vorm van het bouwvlak ten behoeve van de situering van de bedrijfswoning 6 m dichterbij de weg geeft geen onevenredige aantasting van gebruik- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies en bestemmingen of verstening en versnippering van agrarische gronden.
- e. de gronden die binnen het nieuwe bouwvlak worden betrokken zijn niet aangeduid als 'Kernrandzone', 'Agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'Natuurontwikkelingsgebied' en / of 'Afwegingszone natuurgebied'. *N.v.t.*

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de regels van de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie Vigerend beleid

De beoogde ontwikkeling is vanuit rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid niet bezwaarlijk.

4 Ruimtelijke aspecten initiatief

4.1 Stedenbouw

De initiatieflocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Reimerswaal. Het is gelegen in het meest oostelijke deel van de gemeente, ten oosten van het Schelde-Rijn kanaal, ten zuiden van de snelweg A58, ten westen van de snelweg A4 op ongeveer 600 meter van de provinciegrens met Noord-Brabant.

Het bouwvlak van initiatiefnemer grenst direct aan het agrarisch bouwvlak aan de Damesweg 1. De afstand tussen de bebouwing van initiatiefnemer en de bebouwing van de buren verandert niet; de woning komt niet dichterbij de buren alleen 6 meter dichterbij de weg.

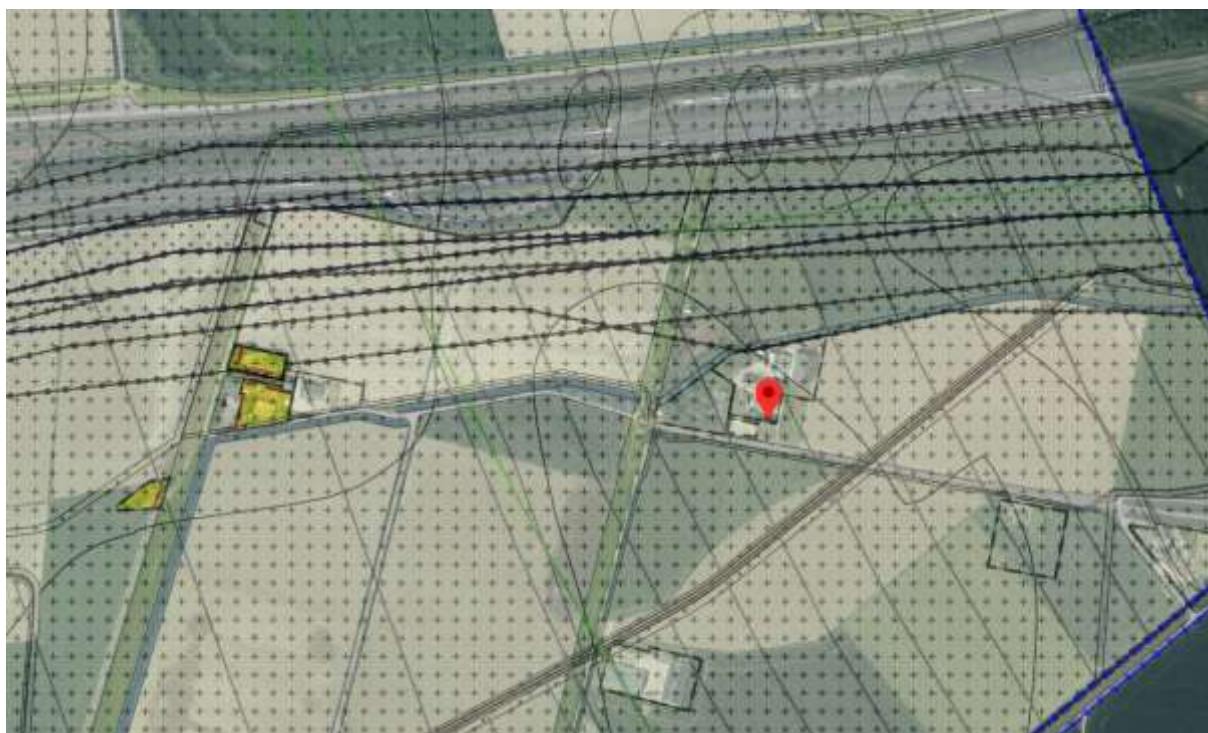
Op een afstand van ongeveer 350 m verder naar het oosten aan de Damesweg 2 is een Agrarisch bouwvlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-landbouwmechanisatie'.

Op een afstand van 350 m aan de Sophiaweg 1B ligt een agrarisch bouwvlak.

Het varkensbedrijf in de gemeente Woensdrecht aan de Grindweg 9 ligt op een afstand van 850 m.

De afstand tot de nieuwe Zuid-west 380KV Oost hoogspanningsleiding bedraagt vanaf de achterzijde van het bouwvlak ruim 175m, vanaf de nieuw te bouwen woning 280 m, en wordt daarmee groter.

Hieronder wordt op kaartuitsneden uit ruimtelijke plannen en Google maps de ligging van initiatieflocatie in de omgeving inzichtelijk gemaakt.



Figuur 7: uitsnede uit Ruimtelijke plannen; ligging initiatieflocatie in de omgeving



Figuur 8: uitsnede Google maps ligging initiatieflocatie in de omgeving

Toetsing

Na de wijziging zal een klein deel van het bouwvlak aan de achterzijde worden verlegd naar de voorzijde. De stedenbouwkundige situatie wordt door deze zeer beperkte ingreep niet beïnvloed.

De afstanden tot omliggende locaties vormen geen belemmering voor het initiatief

Conclusie

Uit Stedenbouwkundig oogpunt is het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar.

4.2 Natuur en landschap

Wet natuurbescherming

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

De gronden waarop de wijziging plaats zal vinden zijn volledig in gebruik ten behoeve van het bestaande agrarische gebruik en worden regelmatig onderhouden.

Voor het initiatief is een Quicksan beschermde natuurwaarden uitgevoerd.

De bestaande, te slopen, woning vormt geen geschikte habitat voor beschermde soorten. Daarmee is nader onderzoek flora en fauna onderzoek niet noodzakelijk.

De Quicksan is bijgevoegd in Bijlage 4.

Wijzigingsplan Damesweg 3



Figuur 9: ligging Natura2000 gebieden in omgeving initiatieflocatie

In de omgeving liggen de volgende Natura2000 gebieden met afstanden tot initiatieflocatie:

- Markiezaat (127): 1250 m
- Brabantse Wal (128): 3750
- Oosterschelde (118): 3100 m
- Westerschelde en Saeftinghe (122): 4000 m
- Zoommeer (120): 4100 m

Gezien deze afstanden en de beperkte aard van de ingreep zijn er geen effecten te verwachten op het voortbestaan van de beschermde soorten.

Onderzoek effecten op stikstofdepositie in relatie met Natura 2000-gebied

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in de Europese Unie waardevolle natuurgebieden aangewezen en beschermd die gezamenlijk een Europees ecologisch netwerk vormen, Natura 2000 genaamd. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het per gebied behalen van deze doelstellingen moet er toe leiden dat op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding van bepaalde soorten en habitattypen behouden of hersteld wordt. In Nederland kennen we ruim 160 Natura 2000-gebieden.

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor de realisatie van de Natura 2000- instandhoudingsdoelstellingen. Deze stikstof is voornamelijk afkomstig uit de landbouw en voor een klein deel uit het verkeer en de industrie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzocht te worden of de betreffende ontwikkeling al dan niet significant bijdraagt aan de stikstofuitstoot en daarmee een bedreiging vormt voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

Voor de bouw- en sloop van de woning is een Aeries berekening gemaakt. De conclusie is dat er geen bijdrage groter dan 0.00 mol/ha/jr is op Natura2000 gebieden. De uitgevoerde berekening en de uitgangspunten zijn bijgevoegd in Bijlage 2.

Conclusie

Natuur en Landschap vormt geen belemmering voor het initiatief

4.3 Verkeer en parkeren

Voor de beoogde ontwikkeling dient aannemelijk te worden gemaakt of de bereikbaarheid voor alle vervoersmodaliteiten goed is en of er sprake is van een goede verkeersafwikkeling en voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

Initiatief betreft het vervangen van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. De nieuwe bedrijfswoning wordt iets verder naar voren gebouwd waardoor de oprit iets gunstiger wordt en gemakkelijker te berijden voor (landbouw)verkeer.

Parkeren vindt plaats op het eigen terrein, daar is meer dan voldoende ruimte voor aanwezig. De parkeerbehoefte blijft ongewijzigd.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het initiatief.

5 Milieuaspecten initiatief

5.1 Geluid

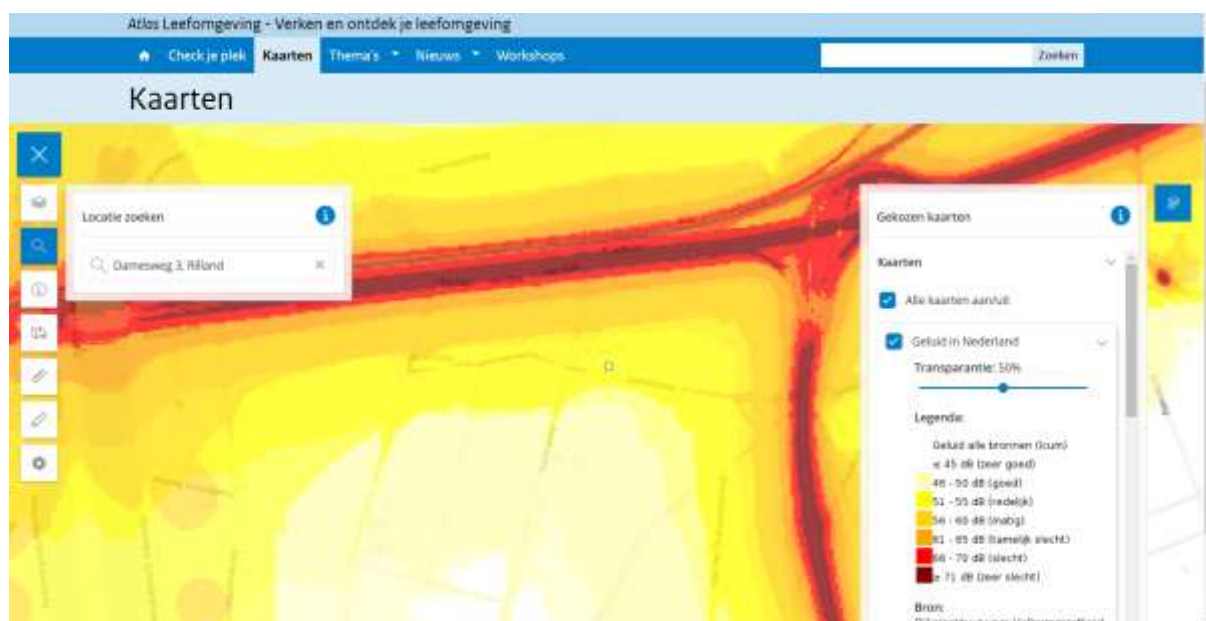
De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten

gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen

Onderstaande uitsnede uit de Atlas Leefomgeving geeft een beeld van de geluidsbelasting van initiatieflocatie van alle bronnen. Wegverkeer van de snelwegen lijkt het meest invloed te hebben. Op initiatieflocatie is de leefomgeving met een geluidsniveau van 51-55 dB redelijk.



Figuur 10: Uitsnede Atlas leefomgeving, Geluid van alle bronnen

Ten noorden van de nieuw te bouwen woning is, op een afstand van ca. 420 meter de Rijksweg A58 gelegen. De snelweg heeft ter hoogte van het plan 5 rijstroken (4 rijbanen + 1 in/uitvoegstrook), waardoor de zonebreedte 600 meter bedraagt.

Rijkswaterstaat heeft een rapport laten opstellen “Snelheidswijziging op zes trajecten in 2018, akoestisch onderzoek op referentiepunten”. Een van de trajecten was A58 Knooppunt Markizaat – aansluiting 31 Rilland. Onderzocht is wat het effect zou zijn van een snelheidsverhoging op dit traject van 120/130 naar 130 km/h. In de Wet Milieubeheer is geregeld wat de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen mag zijn, daarvoor zijn in 2012 de geluidsproductieplafonds geïntroduceerd, waarmee op referentiepunten langs alle rijkswegen is vastgelegd wat de geluidsproductie van die rijkswegen mag zijn. In het rapport zijn de effecten van de voorgenomen snelheidswijzigingen getoetst aan de geldende geluidsproductieplafonds. Uit het onderzoek bleek dat ter hoogte van de Damesweg op de referentiepunten ook bij verhoging van de maximum snelheid tot 130 km/h de geluidsbelasting 0,9 -1,0 dB onder het geluidsproductieplafond bleef.

Inmiddels geldt er in de dagperiode een maximum snelheid van 100 km/h.

Het initiatief

Planvoornemen betreft het slopen van de bestaande bedrijfswoning en het terugbouwen van een nieuwe bedrijfswoning ongeveer 6 meter dichterbij de Damesweg. De nieuwe bedrijfswoning wordt daarmee iets verder vanaf de snelweg gebouwd waarmee de geluidsbelasting iets minder wordt.

De woning ligt achter de bedrijfsbebouwing en wordt daardoor afgeschermd van het geluid van de snelweg.

De nieuwe woning zal worden geïsoleerd volgens de huidige normen en zal daarmee in pandig stiller zijn dan de bestaande woning.

Binnen een afstand van 170 meter van de te slopen en de nieuw te bouwen bedrijfswoning bevinden zich de Damesweg, Sophiaweg en de Vlockerweg, erftoegangswegen type B. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 60 km/h. De verkeersintensiteiten op deze wegen zijn laag.

Bovenstaande maakt dat het initiatief kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor het initiatief

5.2 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek.

Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Voor de beoogde bouwlocatie van de woning is een bodemonderzoek uitgevoerd.

Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 3.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmeringen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkelingen op de locatie. De onderzoeksresultaten (geen overschrijdingen van de tussen- en/of interventiewaarden) geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen.

Het is niet de verwachting dat er grond afgevoerd moet worden vanaf de locatie. Mocht dit wel het geval zijn dan zal hiervoor aanvullend onderzoek dienen plaats te vinden voor PFAS.

Conclusie

Bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.3 Externe veiligheid

Externe Veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Er wordt uitgegaan van de zogenaamde risicobenadering waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico: Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico: Cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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 de Atlas leefomgeving – Veilige omgeving, Quickscan totaal blijkt het plangebied niet in een risico- of aandachtsgebied te liggen. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het initiatief.



Figuur 11: Uitsnede Atlas leefomgeving, veilige omgeving, Quicksan totaal

Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van 2 rijkswegen (A58 en A4 ri Antwerpen) en het spoor. Deze hebben een invloedsgebied van 1500 meter. Op dit moment zijn ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over genoemde transportmodaliteiten het Besluit externe veiligheid transportassen van toepassing, welke het bevoegde gezag verplicht om een beoordeling en afweging van de externe veiligheid mee te nemen bij ruimtelijke plannen die in de directe nabijheid van een transportmodaliteit waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn gelegen. Op grond van het Bevt artikel moet worden ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Onderhavig wijzigingsplan maakt slechts een beperkte nieuwe ontwikkeling mogelijk, de huidige bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuwe bedrijfswoning op nagenoeg dezelfde plaats.

Het aspect bestrijdbaarheid is aan het bevoegd gezag.

Om de zelfredzaamheid van de mensen in het plangebied te versterken en te vergroten, wordt geadviseerd de volgende maatregelen te nemen:

1. Bij gebruik van mechanische ventilatie in nieuwbouw wordt geadviseerd om afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen.
2. Extra aandacht te besteden aan de detaillering van gevels, ramen en kozijnen zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd, zodat natuurlijke ventilatie als gevolg van tocht niet kan plaatsvinden. Dit aspect is voornamelijk van toepassing bij nieuwbouw of renovatie van een woning.
3. Actief communiceren met de inwoners/aanwezigen in het invloedsgebied over de risico's en de mogelijk te nemen maatregelen (gemeente).

Derhalve worden geen nadelige gevolgen verwacht voor de externe veiligheid.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief

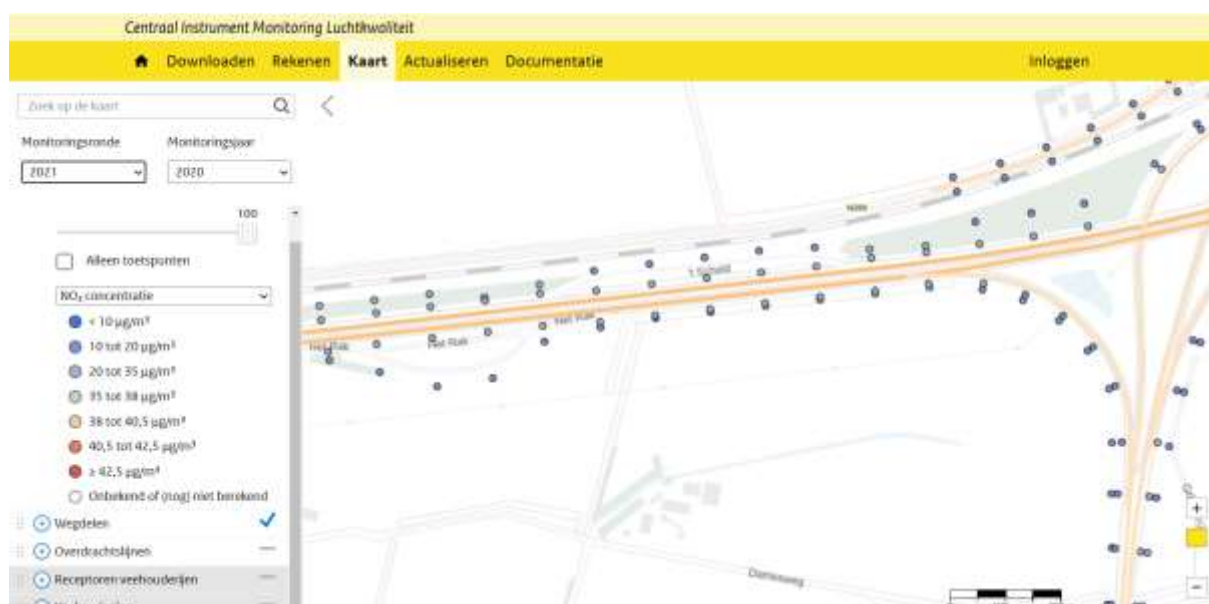
5.4 Besluit luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Hierbij horen uitvoeringsregelingen. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt.

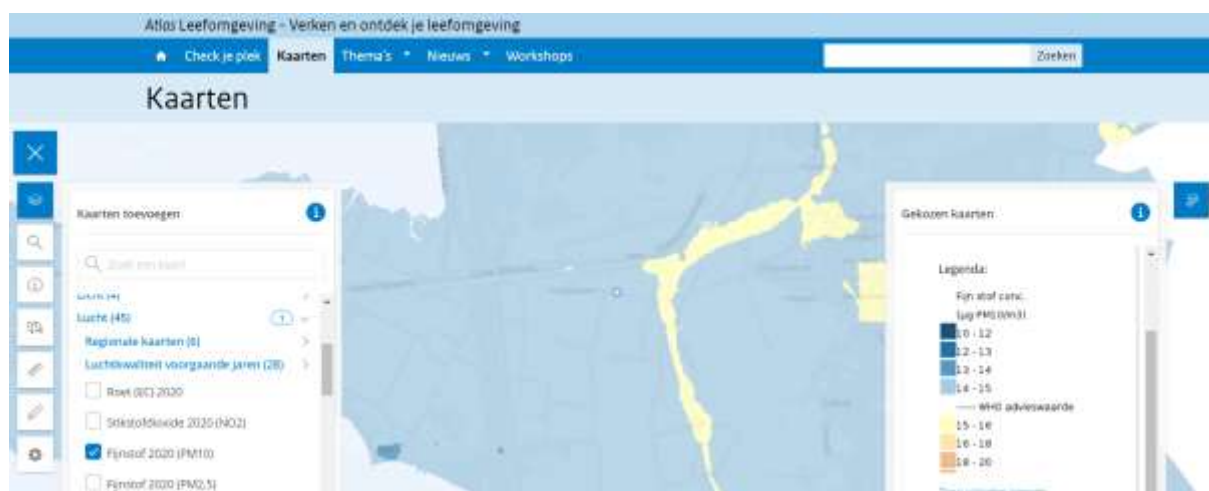
Toetsing

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het vervangen van de woning zal immers niet leiden tot een toename van verkeersbewegingen. Wanneer we dit invullen in de NIMB tool leidt dat tot het volgende resultaat. De grens voor Niet in Betekende Mate bedraagt $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de bijdrage van het plan is 0. Het vervangen van de woning valt daarmee ruim onder de NIMB grens.

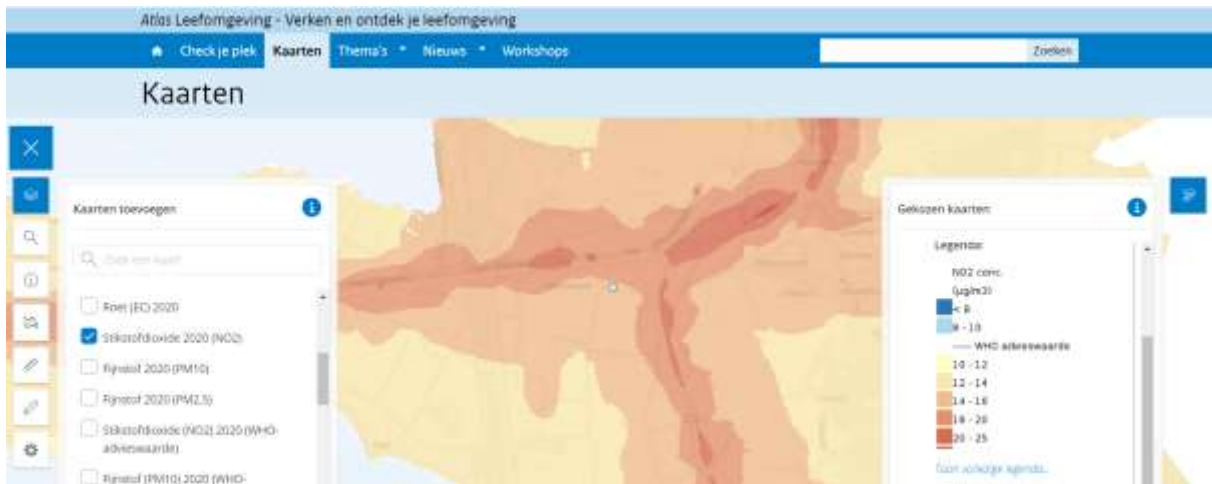
Op onderstaande kaartuitsnede staan diverse aspecten van de luchtkwaliteit weergegeven.



Figuur 12: Uitsnede Centraal Instrument Monitoring luchtkwaliteit; NO2 concentratie



Figuur 13: Uitsnede Atlas leefomgeving, luchtkwaliteit voorgaande jaren, Fijnstof 2020



Figuur 14: Uitsnede Atlas leefomgeving, luchtkwaliteit voorgaande jaren, Stikstof dioxide 2020

De woning wordt enige meters verder vanaf de snelweg gelokaliseerd waarmee de belasting licht afneemt. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

5.6 Bedrijven en Milieuzonering

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Gezien de ligging in de nabijheid van de snelwegen kan de omgeving als gemengd gebied worden getypeerd.

Het bouwvlak van initiatiefnemer grenst direct aan het bouwvlak van de burens aan de Damesweg 1, tevens agrarisch bouwvlak. De afstand tussen de woning van initiatiefnemer en de bebouwing van de burens verandert niet; de woning komt niet dichterbij het naastgelegen bedrijf te liggen.

Op een afstand van ongeveer 350 m verder naar het oosten aan de Damesweg 2 is een Agrarisch bouwvlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-landbouwmechanisatie'. Op een afstand van 350 m aan de Sophiaweg 1B ligt een agrarisch bouwvlak. Het varkensbedrijf in de

gemeente Woensdrecht aan de Grindweg 9 ligt op een afstand van 850 m. De meest nabije woonbestemming is gelegen op 600 meter afstand aan de Vierlingweg 9a.

Gezien deze afstanden zijn geen belemmeringen te verwachten voor omliggende functies, noch belemmeringen voor de te vervangen bedrijfswoning.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het initiatief.

6 Cultuurhistorie en archeologie

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Centraal staat het thema Erfgoedzorg.

Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke ordeningsplannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk. De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de versterking van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd. Van belang is ook het principe dat de verstoorder betaalt voor het opgraven en voor het documenteren van archeologische waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

De gemeenteraad van Reimerswaal heeft in november 2011 een eigen archeologiebeleid vastgesteld. Dit beleid vormt het primaire toetsingskader voor archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In 2016 is dit beleid geëvalueerd. Tot en met 2015 is naar aanleiding van onder andere het gemeentelijk archeologiebeleid een aanzienlijke hoeveelheid onderzoek uitgevoerd. Dit heeft er toe geleid dat veel gebieden met een verwachting zijn onderzocht waardoor hier:

1. de archeologische verwachtingswaarde (naar beneden) kon worden bijgesteld;
2. door het uitvoeren van onderzoek geen archeologische resten meer aanwezig zijn;
3. de aanwezige archeologische resten door planaanpassing in situ zijn behouden.

Uit de evaluatie blijkt dat het beleid in zijn huidige vorm goed functioneert en dat inhoudelijke aanpassingen niet direct noodzakelijk zijn.

De ondergrond van het gemeentelijk grondgebied bestaat uit verschillende geologische lagen met elk een specifieke archeologische verwachting voor een bepaalde periode uit de geschiedenis. Voor de gemeente Reimerswaal is vooral de bovenste laag, de zogenaamde Laag van Walcheren, van belang, omdat hiervoor de hoogste archeologische verwachting op het aantreffen van vindplaatsen geldt. Binnen deze laag worden zones onderscheiden die elk een eigen archeologische verwachting kennen, gebaseerd op bekende archeologische gegevens en de ontstaans- en bewoningsgeschiedenis van de gemeente. Daarnaast zijn uit de bekende archeologische gegevens een aantal locaties aangewezen waar zich een archeologische vindplaats bevindt. De oude dorpskernen zijn ook aangewezen als terreinen van archeologische waarde.

Als het te verstoren oppervlak boven de vrijstellingsgrenzen uitkomt die in de tabel hieronder staan dan moet er een Archeologisch Bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek kan er nog een vervolgonderzoek (inventariserend onderzoek door middel van karterende boringen of proefsleuven) moeten plaatsvinden. Voor elke zone geldt een specifieke beleidsmaatregel en dient een specifieke dubbelbestemming in het bestemmingsplan te worden opgenomen:

Zone	Oppervlakte	Dubbelbestemming
Dorpskernen en vindplaatsen	50 m2	Waarde - Archeologie - 1
Hoge verwachting	250 m2	Waarde - Archeologie - 2
Gematigde verwachting	500 m2	Waarde - Archeologie - 3

Lage verwachting

2500 m2

Waarde - Archeologie - 4

Graafwerkzaamheden die niet dieper dan 40 cm onder het maaiveld gaan zijn te allen tijde vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ondanks de vrijstelling van archeologisch onderzoek kan het toch voorkomen dat bij graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten te voorschijn komen. In dat geval geldt de wettelijke meldingsplicht voor archeologie. In Zeeland is het meldpunt archeologie ondergebracht bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (www.scez.nl). Een archeoloog moet in de gelegenheid gesteld worden in het veld kennis te nemen van de vondst, maar de graafwerkzaamheden kunnen zonder verder archeologisch onderzoek doorgang vinden.

Toetsing

Initiatieflocatie is, zoals te zien op de uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan zoals opgenomen in paragraaf 1.3, gelegen in: een gebied met hoge verwachting Waarde – Archeologie -2. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud van het ter plaatse aanwezige archeologisch waardevol gebied, voor zover deze betrekking heeft op de beleidscategorie 4, hoge verwachting.

Dit betekent dat bij ingrepen groter dan 250 m2 en dieper dan 40 cm Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De te verstoren oppervlakte bedraagt 115 m2 (huidige woning) + ongeveer 85 m2 (gedeeltelijke verplaatsing nieuwe woning) = 200 m2. De te verstoren oppervlakte is kleiner dan 250 m2; een archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Verstoreningen blijven binnen de vrijstellingsgrenzen en er rust dus geen archeologische verplichting op deze bestemmingswijziging.

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6. lid 4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Toetsing



Figuur 15: uitsnede kaart cultuurhistorie Zeeland

Voor de directe omgeving van initiatieflocatie gelden geen bijzondere waarden.

Op de kaart Cultuurhistorie Zeeland is de locatie aangegeven als historische boerderij (nr 1479 en code BOER-42903 uit de inventarisatie) en MIP object. De woning heeft een eindwaardering C. Er is op basis hiervan geen reden waarom de woning behouden zou moeten blijven.

Conclusie

Cultuurhistorie verzet zich niet tegen deze wijziging.

7 Waterparagraaf

Op grond van artikel 3.1.6, lid 1 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen met een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is te zorgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

De te slopen woning heeft een oppervlakte van 115 m². De nieuw te bouwen woning heeft een oppervlakte van 153 m². De toename van de oppervlakte verharding is heel beperkt.

Afwatering van het regenwater van de nieuwe woning gaat net als voorheen naar de sloot. Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater wordt een IBA aangelegd.

De Damesweg is een erftoegangsweg B met een maximale snelheid van 60 km/h in beheer bij het Waterschap Scheldestromen. Op basis van de Keur Wegen waterschap Scheldestromen is het verboden langs wegen buiten de bebouwde kom bouwwerken te maken of te hebben binnen een afstand van 20 meter uit de as van de weg.

De afstand van het bouwvlak tot de as van de weg bedraagt in de nieuwe situatie 23 m.

De Watertoets is bijgevoegd in bijlage 5.

Waterschapsbelangen worden door voorliggend initiatief niet geschaad.

Conclusie

Waterschapsbelangen vormen geen belemmering voor het initiatief.

8 Conclusies

Het initiatief voorziet in een beperkte vormverandering van het bouwvlak door middel van een wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een nieuwe bedrijfswoning.

De AAZ heeft positief geadviseerd over de noodzaak voor de vormverandering.

Er zijn ruimtelijk en milieutechnisch geen belemmeringen voor het initiatief.

Op basis van deze toetsing is het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar.

9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Voordat een procedure voor een project wordt gestart dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond. Er is geen sprake van een exploitatieplan. Voor de beoogde ontwikkeling wordt tussen de initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder andere de financiële afspraken over de wijziging van het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Indien uit de beoogde herziening planschade vloeit, liggen de risico's eveneens bij de initiatiefnemer. Voor gemeente Reimerswaal zijn er ten aanzien van de uitvoering geen financieel-economische risico's te verwachten.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De direct omwonenden aan de Damesweg 1 en 2 zijn geïnformeerd over het initiatief. Initiatiefnemers hebben het voornemen met hen besproken. Zij hebben hiertegen geen bezwaren.

10 Inspraak

Op grond van artikel 3.9a, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 het ontwerpwijzigingsplan 'Buiten- gebied 2022, wijziging Damesweg 3 Rilland' (ex artikel 3.6, lid 1, onder a Wro) met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.BGWPDamesweg3-on01 ter inzage gelegen.

Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen.

Bijlagen

Bijlage 1: Advies AAZ

Bijlage 2: Stikstofberekening

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Quicksan beschermde natuurwaarden project sloop woonhuis Damesweg 3 Rilland

Bijlage 5: Watertoets

Bijlage 1: Advies AAZ

Bijlage 2: Stikstofberekening

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4:

Quicksan beschermde natuurwaarden project sloop woonhuis Damesweg 3 Rilland

Bijlage 5: Watertoets