



AROM

Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Drie Haasjes 31 en Oude
Rijksweg 41, Rilland

Toelichting
Bestemmingsplan

Opdrachtgever:
V.O.F. De Leylinde
Rapportnummer:
22RIL-BPDRIEH

Datum vrijgave:
februari 2024
Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
T.E.C. (Tim) van der Linden, MSc.

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	HET PLAN	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	8
2.3	Gewenste situatie	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
	3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
	3.1.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
	3.1.2. Wet natuurbescherming	11
	3.1.3. Erfgoedwet	11
	3.1.4. Duurzame ladder verstedelijking	12
	3.1.5. Conclusie	13
3.2	Provinciaal beleid	13
	3.2.1. Omgevingsvisie Zeeland	13
	3.2.2. Omgevingsverordening Zeeland 2018	14
	3.2.3. Conclusie	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
	3.3.1. Structuurvisie Buitengebied Reimerswaal 2012	15
4	OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Geur	17
4.3	Geluid	17
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.6	Bodem	26
4.7	Water	27
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	30
	4.8.1 Archeologie	30
	4.8.2 Cultuurhistorie	31
4.9	Natuur	33
4.10	Bedrijven- en milieuzonering	34
4.11	Verkeer en parkeren	36
4.12	Kabels en leidingen	39
5	JURIDISCHE VORMGEVING	40
5.1	Wijze van bestemmen	40
5.2	Juridische methodiek	40
6	UITVOERBAARHEID	42
6.1	Overleg en inspraak	42
	6.1.1. Provincie Zeeland	42
	6.1.2. Veiligheidsregio Zeeland	42
	6.1.3. Waterschap Scheldestromen	45
6.2	Economische uitvoerbaarheid	45

6.3	Nut en noodzaak.....	46
6.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst ter plaatse van Drie Haasjes 31 te Rilland een praktijk voor leer-,gedrags- en ontwikkelingsstoornissen te legaliseren en ter plaatse van de Oude Rijksweg 41 te Rilland de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hiervoor dient de horecabestemming te worden gewijzigd naar een maatschappelijke bestemming en een woonbestemming. Het plangebied is kadastraal bekend Gemeente Rilland, sectie R, nummers 489, 496, 497, en deels 1444, 1568 en 498.

Het voorgenomen plan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 2020', dat is vastgesteld d.d. 28 september 2021 en onherroepelijk is. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarmee het realiseren van het voorgenomen plan juridisch-planologisch wordt geregeld. Onderhavig bestemmingsplan maakt het gebruik van de ontwikkeling mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in het noordwesten van het gehucht Stationsbuurt nabij Rilland, gemeente Reimerswaal. In de directe nabijheid ligt zowel de Rijksweg A58/E312, de N289 en het spoortracé tussen Bergen op Zoom en Vlissingen. Op navolgende afbeelding is de planlocatie globaal aangegeven met een blauwe pijl.



Afbeelding: Ligging planlocatie in groter verband (Street Smart)

Het plangebied is kadastraal bekend Gemeente Rilland, sectie R, nummers 489, 496, 497 en deels 1444, 1568 en 498. Het totale plangebied bedraagt ca. 2.217 m². In navolgende afbeelding is het plangebied omlijnd in het blauw.



Afbeelding: Plangebied in de huidige situatie (Bron: Street Smart)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

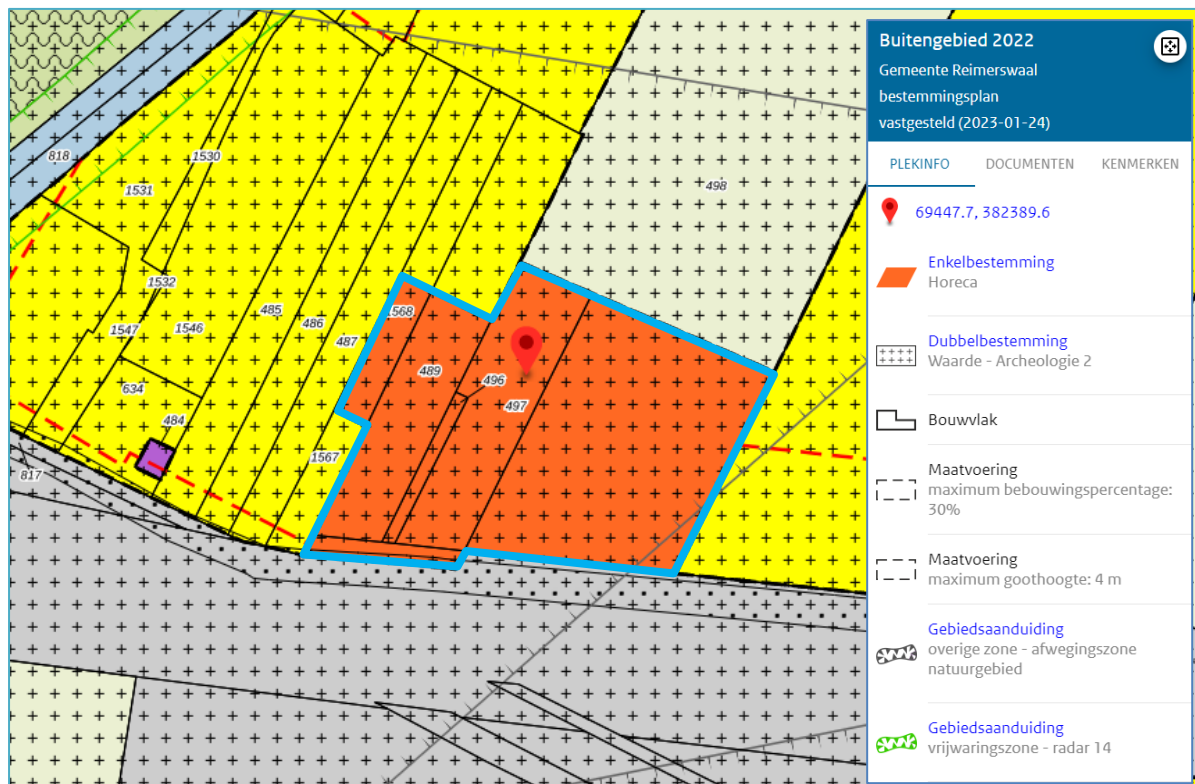
De planlocatie is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022', dat is vastgesteld op 24 januari 2023.

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2022'

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Horeca'. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, parkeervoorzieningen op eigen terrein en toegangs- en achterpaden. Tevens geldt binnen het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en geldt de dubbelbestemming 'Leiding – Water' op het strookje van perceelnummer 1444.

Er is een bouwvlak aanwezig binnen het plangebied. Daar gelden de maatvoeringen 'maximum bebouwingspercentage: 30%' en 'maximum goothoogte: 4m'. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – afwegingszone natuurgebied' en 'vrijwaringszone – radar 14'.

Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen, waarbij het plangebied blauw is omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Onderhavig plan past qua functie niet binnen het vigerend bestemmingsplan. In verband met strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is het gewenst om met een bestemmingsplan een nieuw planologisch-juridisch kader voor de locatie vast te leggen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten, terwijl hoofdstuk 5 een juridisch toelichting op de opzet van het plan geeft. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PLAN

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en het plan.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is kadastraal bekend Gemeente Rilland, sectie R, nummers 489, 496, 497, 1568 en 498. Op navolgende afbeelding is de huidige situatie ter plaatse weergegeven.



Afbeelding: Ligging plangebied vanuit de Drie Haasjes 31 en Oude Rijksweg 41 (bron: Streetsmart)



Afbeelding: Obliëkfoto plangebied vanuit de Drie Haasjes 31 en Oude Rijksweg 41 (bron: Streetsmart)

Op de percelen zijn een tweetal hoofdgebouwen te vinden. Het gebouw aan Drie Haasjes 31 heeft voorheen dienst gedaan als horecagelegenheid met daarachter een biljartzaal. Op dit moment worden geen horeca-activiteiten meer ontplooid. Het gebouw aan Oude Rijksweg 41 heeft dienst gedaan als woning. De rest van het plangebied is gevuld met bestrating en groen.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het gehucht Rilland-Stationsbuurt in de plaats Rilland, gemeente Reimerswaal, in de Nederlandse provincie Zeeland. Het gehucht is vernoemd naar en gebouwd naast het Station Rilland-Bath dat in 1872 geopend is. Aan de bouw van dit station dankt het gehucht daarom ook zijn bestaan. Na de opening van het station trok de omgeving veel reizigers en zodoende veel handel aan. Vandaag de dag heeft Stationsbuurt ongeveer 100 inwoners.

In het pand aan de Drie Haasjes 31 werd op vrijdag 20 juli 1979 het café De Melksalon geopend. Inmiddels is de zaak verkocht.

2.3 Gewenste situatie

Drie Haasjes 31

Initiatiefnemer wenst graag ter plaatse van Drie Haasjes 31 de praktijk De Leylinde te legaliseren. Ten behoeve van de praktijk zijn, onder andere, twee behandelkamers, twee onderzoekskamers, drie werkkamers, een beweegruimte, een vergaderruimte en een crearuimte gerealiseerd.

Praktijk De Leylinde biedt psychodiagnostisch onderzoek, begeleiding, behandeling en systematische begeleiding bij problematiek op het gebied van onder meer autisme, emotieregularie, depressie en meer. Ook biedt de praktijk dagbesteding aan voor kinderen van de basisschoolleeftijd.

Oude Rijksweg 41

Initiatiefnemer wenst de bestaande bedrijfswoning aan de Oude Rijksweg 41 om te zetten naar een burgerwoning. Derhalve wenst initiatiefnemer de horecabestemming ter plaatse om te zetten van horeca naar een woonbestemming. Het vrijstaande pand is in het verleden in gebruik genomen als (bedrijfs)woning. Deze woning zal door initiatiefnemers worden verhuurd in de prijsklasse middenduur.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam en economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de NOVI.

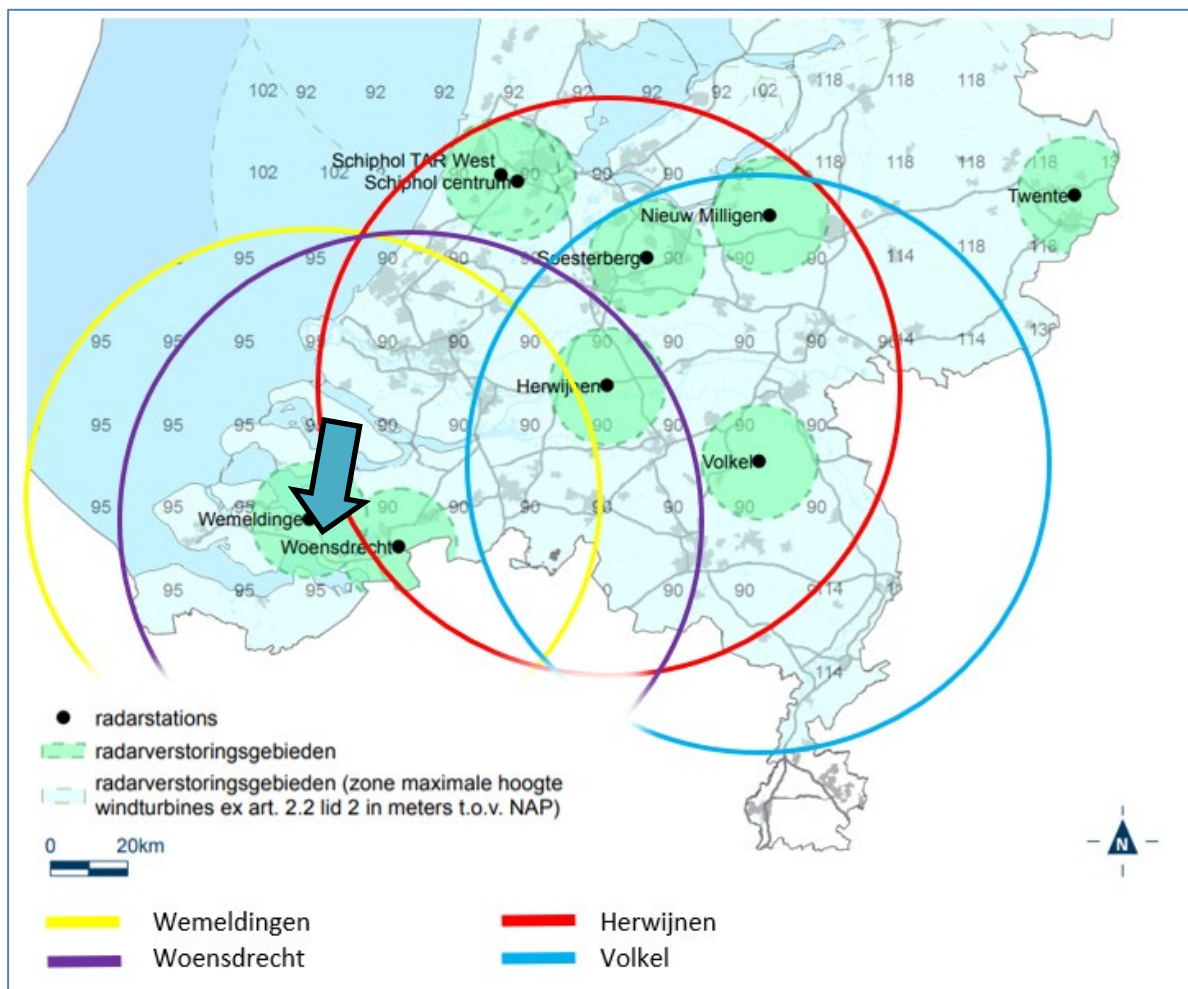
3.1.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld. 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. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die sinds 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering deze mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het bevat slechts de nationale belangen die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen, en andere plannen van lagere overheden, beschermd kunnen worden.

Ten aanzien van het plan

Navolgend is een uitsnede weergegeven van kaart met radarstations en radarverstoringsgebieden waarbij het plangebied globaal is aangeduid met een blauwe pijl.



Afbeelding: Uitsnede kaart radarverstoringsgebieden Rarro

De planlocatie ligt in het radarverstoringsgebied van Wemeldingen en Woensdrecht. Ter plaatse geldt een verbod op het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 95 meter boven de NAP-hoogte. Het plan maakt geen windturbines mogelijk, waardoor dit punt geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Onderhavig plan is niet in strijd met de regels van het Barro en Rarro.

3.1.2. Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt. De Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) worden aangewezen en beschermd op grond van de Wet natuurbescherming

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van het plan

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Oosterschelde' en 'Westerschelde & Saeftinghe'. Deze gebieden liggen op respectievelijk ca. 0,89 en 2,54 kilometer afstand. In paragraaf 4.9 'Natuur' wordt hier nader op ingegaan.

3.1.3. Erfgoedwet

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in één wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld, een aantal regels is vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurogoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet ('wat')
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Wabo ('hoe')

Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

Ten aanzien van het plan

De planlocatie ligt niet in een gebied dat in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven als zijnde een gebied met cultuurhistorische waarden. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.8 'cultuurhistorie en archeologie'.

3.1.4. Duurzame ladder verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Sinds 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) de verplichting opgenomen een beschrijving op te nemen van de behoefte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Bij besluit d.d. 21 april 2017 is enerzijds een vereenvoudiging van de ladder doorgevoerd en anderzijds knelpunten uit de praktijk aangepast. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden van de Ladder van duurzame verstedelijking en het vervangen van het begrip «actuele regionale behoefte» door: behoefte.

Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

De praktijk is wel binnen de nadere omschrijving onder ‘andere stedelijke voorzieningen’ aangemerkt als in het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is vastgelegd. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Rilland. Het wordt aangemerkt als ‘bestaand stedelijk gebied’. De Drie Haasjes 31 en Oude Rijksweg 41 in Rilland behoren historisch gezien tot de landelijke bebouwingsconcentratie

Stationsbuurt. Beide locaties voegen zich in de structuur van de lintbebouwing van de Haltestraat en de Drie Haasjes. Weliswaar is de (iets) teruggelegen situering van zowel de Drie Haasjes 31 als Oude Rijksweg 41 een reactie op de doorsnijding van de oude polderstructuur door de Oude Rijksweg, maar de oriëntatie in een rechte hoek op het historische lint is dominant. Voor het naast de Oude Rijksweg gelegen kavel (met parkeerterrein) geldt dit echter niet. De woning naast de Oude Rijksweg 41 (gelegen aan nummer 43) is ook op de Oude Rijksweg georiënteerd en niet meer op de voormalige Haltestraat/Drie Haasjes. Hierdoor worden zowel de Oude Rijksweg 41 als de Drie Haasjes 31 beschouwd als behorend tot bestaand stedelijk gebied.

Ten aanzien van het plan

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de tien woningen. Het planvoornemen betreft de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de legalisatie van de praktijk. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied als bedoeld in het Bro, zodat de 'ladder' niet van toepassing is.

3.1.5. Conclusie

Zoals uit de sub-paragrafen blijkt, is het vastleggen van de gewenste functies mogelijk binnen het Rijksbeleid en rijksregels. Er zijn geen belemmeringen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Zeeland is van kracht. Daarnaast is er de Omgevingsverordening Zeeland 2018. In de Omgevingsvisie staat wat de provincie van belang vindt en hoe zij die belangen wil realiseren. De Omgevingsverordening Zeeland is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1. Omgevingsvisie Zeeland

In de Omgevingsvisie Zeeland neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er uiteindelijk gaat komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. Deze visie benoemt de vier Zeeuwse ambities voor 2050 voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de provincie Zeeland. Deze sluiten aan bij de prioriteiten van de NOVI (zie 3.1.1) en geven daar een Zeeuwse invulling aan.

De ambities die in de Zeeuwse Omgevingsvisie zijn geformuleerd zijn:

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

Navolgend zijn de vier ambities uit de Omgevingsvisie kort toegelicht.

Uitstekend wonen en leven in Zeeland

De mix van Zeeuwse inwoners verandert (leeftijd, herkomst en opleidingsniveau) en daarvoor dienen geschikte woningen beschikbaar te zijn. De omgeving rond je huis is gezond, prettig en moedigt gezond gedrag aan. Alle Zeeuwen kunnen gemakkelijk en ongehinderd deelnemen aan de samenleving en alle zaken waar je gebruik van kunt maken binnen stad of dorp moeten goed bereikbaar zijn.

Balans in de grote wateren en het landelijk gebied

Zeeland is omgeven door water, dus bij ontwikkelingen en het ontstaan van nieuwe bedrijven moet geen milieuvervuiling plaatsvinden. Het land en water wordt gebruikt zonder schade aan te richten aan de natuurlijke kringloop van de leefomgeving. Er dient te worden gezorgd dat er in de natuur zoveel mogelijk soorten dieren en planten in de provincie Zeeland voorkomen.

Een duurzame en innovatieve economie

De provincie Zeeland speelt in op het hergebruiken van producten, grondstoffen en energie, waarbij circulariteit – het sluiten van kringlopen – een belangrijk onderdeel is.

Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat Zeeland als uitgangspunt heeft klimaatbestendig en CO2-neutraal te worden. De uitstoot van broeikasgassen wordt zo goed mogelijk beperkt en Zeeland dient zich aan te passen aan wateroverlast, hitte, overstromingen en droogte.

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.

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 van de Omgevingsvisie van belang.

3.2.2. Omgevingsverordening Zeeland 2018

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

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze uitbreiding niet verslechterd. De ontwikkeling omvat legalisatie van een praktijk en de

omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning binnen bestaand bebouwd gebied in het buurtschap Rilland-Stationsbuurt. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Zeeland voorgestane beleid. Tevens is de gewenste ontwikkeling niet in strijd met de vier bovengenoemde ambities.

3.2.3. Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

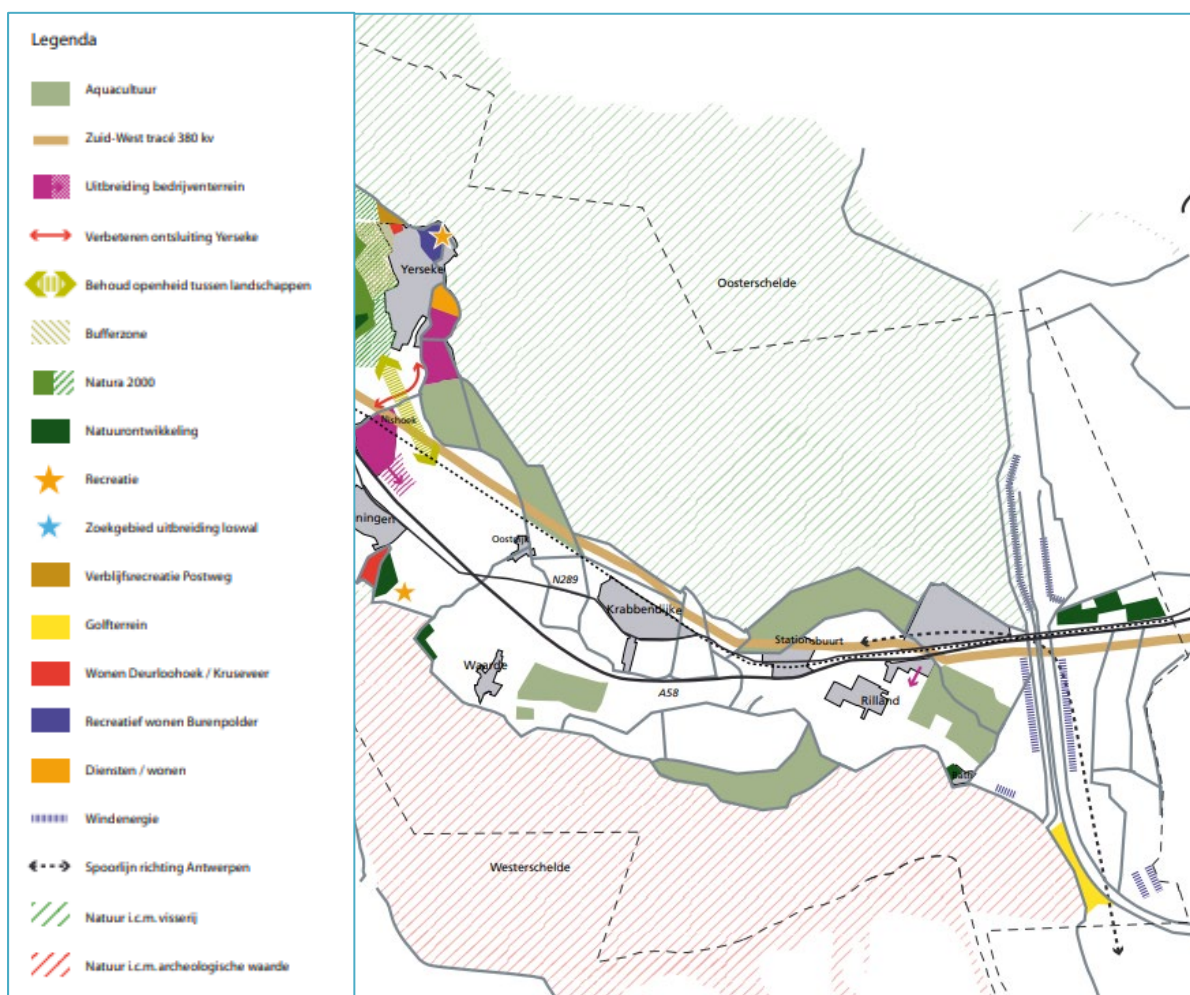
3.3.1. Structuurvisie Buitengebied Reimerswaal 2012

Op 25 september 2012 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie buitengebied Reimerswaal' ongewijzigd 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.



Afbeelding: Kaart structuurvisie ontwikkelingen binnen de gemeente Reimerswaal.

Ten aanzien van het plan

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ontwikkelzones binnen de Structuurvisie Buitengebied Reimerswaal. Het beleid biedt geen specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze locatie. Het plan ziet op de legalisatie van de praktijk en de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning waarmee de kwaliteit van het buitengebied niet wordt aangetast. De gewenste ontwikkeling is passend binnen het beleid van de structuurvisie.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag om milieuvergunning. De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen gelden ter plaatse van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) en de afstanden gelden tot deze geurgevoelige objecten.

Ten aanzien op het plan

De dichtstbijzijnde veehouderij van het plangebied ligt op een afstand van ca. 500 meter aan de Dwarsweg. Gezien het plangebied buiten de bebouwde kom ligt, geldt volgens de Wgv een minimumafstand van 50 meter. Het plangebied ligt buiten deze minimumafstand.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet door middel van geluidsnormen.

De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen, spoorwegen en industrieterreinen een (geluids)zone hebben.

Als voor een gebied binnen een zone een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, of als een nieuwe weg, een nieuwe spoorweg of bepaalde industrieterreinen mogelijk worden gemaakt, moeten deze nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de eisen op geluidgebied die de Wet geluidhinder stelt.

Ook de Wet luchtvaart heeft een geluidzoneringsystematiek ter bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen luchtvaartlawaai.

Ten aanzien van het plan

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone voor industrieterreinen. Een toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde voor industrielawaai.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone voor luchtvaartlawaai. Een toetsing aan de Wet luchtvaart is derhalve niet aan de orde.

Weg- en railverkeerslawaai

Door De Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai opgesteld d.d. 31 januari 2023. Navolgend zijn de conclusies van dit akoestisch onderzoek weergegeven. De complete rapportage is opgenomen als bijlage 1.

In dit onderzoek is de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai op de woning aan de Oude Rijksweg 41 in Rilland berekend. De praktijk aan Drie Haasjes 31 wordt niet als geluidgevoelig object beschouwd in de Wet geluidhinder, waardoor voor deze locatie geen onderzoek noodzakelijk is naar weg- en railverkeerslawaai.

Hogere waarden

Toetsing aan de grenswaarden in de Wet Geluidhinder is niet aan de orde. Het verlenen van een hogere waarde is niet van toepassing.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De gecumuleerde geluidbelasting van weg- en railverkeer bedraagt ten hoogste 62 dB ter plaatse van de voorgevel (beide etages). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bij nieuwbouw bedraagt dan maximaal $62 - 33 = 29$ dB. In dit geval betreft het plan het opnieuw in gebruik nemen van een bestaand pand. Het Bouwbesluit gaat in dit geval uit van het 'rechtens verkregen niveau'.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt wanneer aangetoond wordt dat de woning over voldoende gevelwering beschikken. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2 (van het rapport) kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

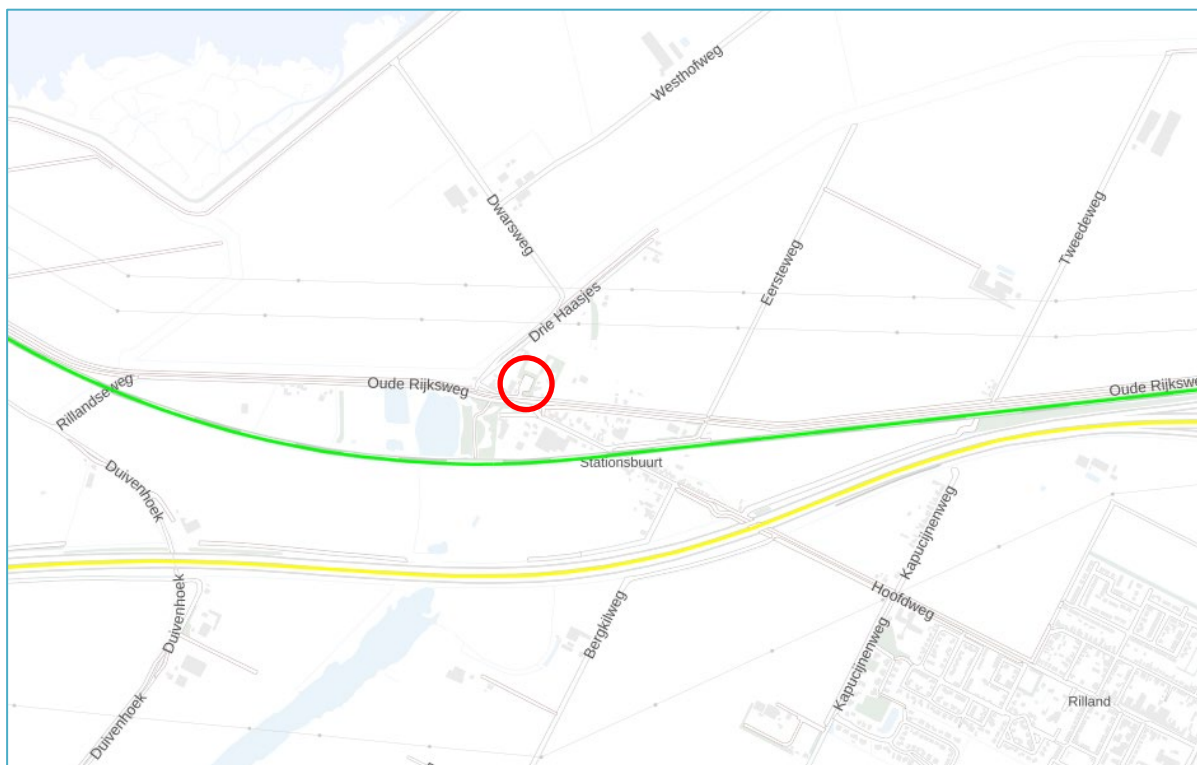
Conclusie

Er is geen belemmering ten aanzien van het plan op het aspect 'geluid'.

4.4 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen dient te worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Navolgend is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen met het plangebied globaal aangeduid met een rode cirkel.



Afbeelding: Risicokaart van het plangebied.

Inrichtingen

Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied gelegen met een invloedssfeer die reikt binnen het plangebied. De dichtstbijzijnde inrichting is een LPG station en is gelegen op circa ruim 2.000 meter van het plangebied. Er is op dit punt geen belemmering.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Buisleidingen

Door Kragten is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen ten aanzien van het plangebied. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 2. Het plangebied is deels gelegen binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding. Het plangebied is gelegen binnen de 1% letaliteitsafstand voor externe veiligheid van de genoemde buisleiding zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleidingen dient te worden bepaald.

Plaatsgebonden risico

Uit de berekening met behulp van het programma CAROLA blijkt dat voor de buisleiding geen PR10-6-risicocontour wordt berekend ter hoogte van het plangebied. Zie bijlage B1 van het onderzoeksrapport. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden 10-6-risicocontour van een buisleiding.

Tevens dient rekening gehouden te worden met het vrijhouden van de belemmeringenstrook ten behoeve van onderhoud van de buisleiding. In het bestemmingsplan Buitengebied 2020 is een buisleidingenstraat opgenomen.

Groepsrisico

Omdat het plangebied is gelegen binnen de 1% letaliteitsafstand van de genoemde buisleiding, is met behulp van het programma CAROLA de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt. De berekeningen zijn voor zowel de huidige situatie gemaakt als voor de toekomstige situatie. Ter hoogte van het plangebied wordt in zowel de huidige als toekomstige situatie geen groepsrisico berekend.

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht. Voor een verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/Veiligheidsregio.

Naast de reeds beschouwde leiding van Gasunie blijken nog 3 andere buisleidingen aanwezig te zijn binnen de leidingstraat. Deze zijn in het rapport (bijlage 2) nader beschouwd.

Buisleiding ZR-702P-0001

Op circa 110 meter afstand van het plangebied is een leiding van Zebra Gasnetwerk aanwezig. Deze leiding heeft nagenoeg dezelfde leidingeigenschappen als de leiding van Gasunie, waardoor het plangebied ook binnen het invloedsgebied van deze leiding is gelegen.

Aangezien voor de leiding van Gasunie geen groepsrisico berekend wordt als gevolg van de zeer lage personendichtheid binnen het invloedsgebied van deze leiding, is het dus zeer aannemelijk dat ook voor deze leiding geen groepsrisico berekend wordt.

De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (fakkelbrandscenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Total Opslag en Pijpleiding Nederland N.V.

Op circa 115 meter is een leiding van Total Opslag en Pijpleiding Nederland N.V. aanwezig. Door deze leiding wordt aardolie getransporteerd. Voor buisleidingen met brandbare stoffen in de categorieën K1K2K3 wordt aangesloten bij de afstanden die door het RIVM zijn geformuleerd.

Op grond van de afstand vormt de PR 10-6 risicocontour geen belemmering voor de planvorming. Ook het groepsrisico is geen aandachtspunt, aangezien bij een personendichtheid van 100 personen/ha 0,1 maal de oriëntatiewaarde niet wordt gehaald. Op de beoogde locatie worden dergelijke hoge personendichtheden niet behaald.

PZEM

Op circa 120 meter van het plangebied is een leiding van PZEM gelegen. Deze leiding, waar aardgas door vervoerd wordt, heeft een diameter van 47 inch en een werkdruk van 0,8 bar. Op grond van de leidingeigenschappen heeft deze leiding een 100% letaliteitsafstand van 215 meter en 1% letaliteitsafstand van 585 meter. Hierdoor ligt het plangebied binnen de 100% letaliteitsgrens van deze leiding.

Als gevolg van de herbestemming nemen de personenaantallen binnen het plangebied af met circa 37 personen in de dag- en circa 48 personen in de nachtperiode. Hierdoor neemt ook de personendichtheid af binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Als gevolg van deze afname zal de hoogte van het groepsrisico niet toenemen. Tevens geldt ook voor deze leiding dat de personendichtheid binnen het invloedsgebied zeer laag is.

Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van de planvorming de hoogte van het groepsrisico, indien aanwezig, niet zal toenemen. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (fakkelbrandscenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Spoorlijn Roosendaal - Vlissingen

Door Kragten is een Verantwoording hoogte groepsrisico opgesteld. Dit rapport is opgenomen als bijlage 3. Op circa 180 meter van het plangebied is de spoorlijn Sloehaven – Roosendaal West (route 11) aanwezig, waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. Conform Bijlage II Tabel Basisnet spoor van de Regeling basisnet heeft deze spoorlijn geen PR10-6 risicocontour en ook geen PAG2, waardoor deze aspecten geen belemmering vormen voor de planvorming. De hoogte van het groepsrisico is wel een aandachtspunt, aangezien het plan op minder dan 200 meter van de spoorlijn is gelegen.

Het plangebied ligt als gevolg van de stoffen die over het spoor worden vervoerd binnen het invloedsgebied van brandbare gassen (A), toxische gassen (B2) en toxische vloeistoffen (D3 en D4). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (BLEVE en toxisch scenario) worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico (zie hoofdstuk 3 van bijlage 5 van het onderzoeksrapport).

A58

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Op ruim 460 meter van het plangebied is de rijksweg A58 (wegvak Ze10) gelegen. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Conform Bijlage I Tabel Basisnet weg, van de Regeling basisnet, heeft deze weg geen PR10-6 risicocontour maar wel een PAG. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormt het PAG geen belemmering voor de planvorming. Ook de hoogte van het groepsrisico vormt geen aandachtspunt, aangezien het plan op meer dan 200 meter van deze weg is gelegen.

Conform de meest recente telgegevens van Rijkswaterstaat (juni 2019) worden over het beschouwde wegvak LF1, LF2, LT1, LT2, GF2, GF3 en GT4-stoffen vervoerd. Als gevolg van deze stoffen ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen (LT1 en LT2) en toxische gassen (GT4). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (toxisch scenario) worden meegenomen in een beperkte verantwoording (zie hoofdstuk 3 van bijlage 5 van het onderzoeksrapport).

Vervoer over het water

In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Er is geen belemmering ten aanzien van het plan op het aspect 'externe veiligheid'. Wel dient de beperkte verantwoording inclusief de in het rapport genoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor advies te worden voorgelegd aan de regionale Brandweer dan wel de Veiligheidsregio. De aanvullende adviezen van de brandweer of veiligheidsregio dient de gemeente Reimerswaal mee te wegen in haar besluitvorming.

4.5 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar bijvoorbeeld de bouw van 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de situatie van de luchtkwaliteit en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

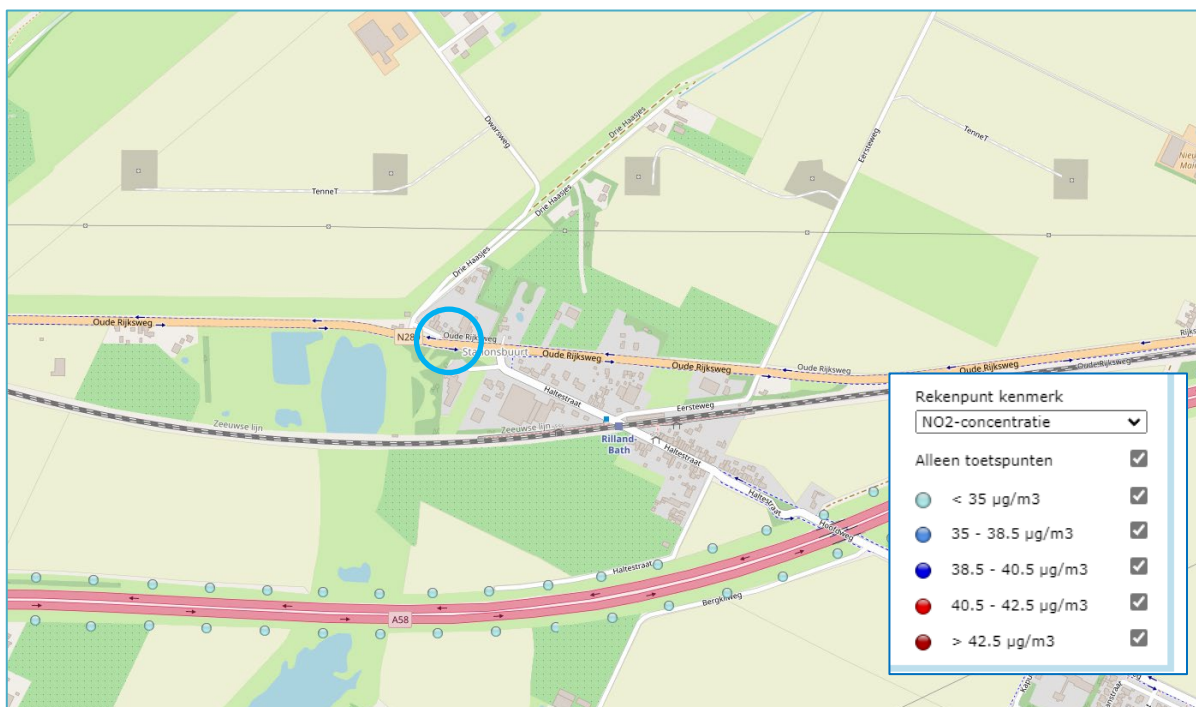
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie (µg/m ³)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

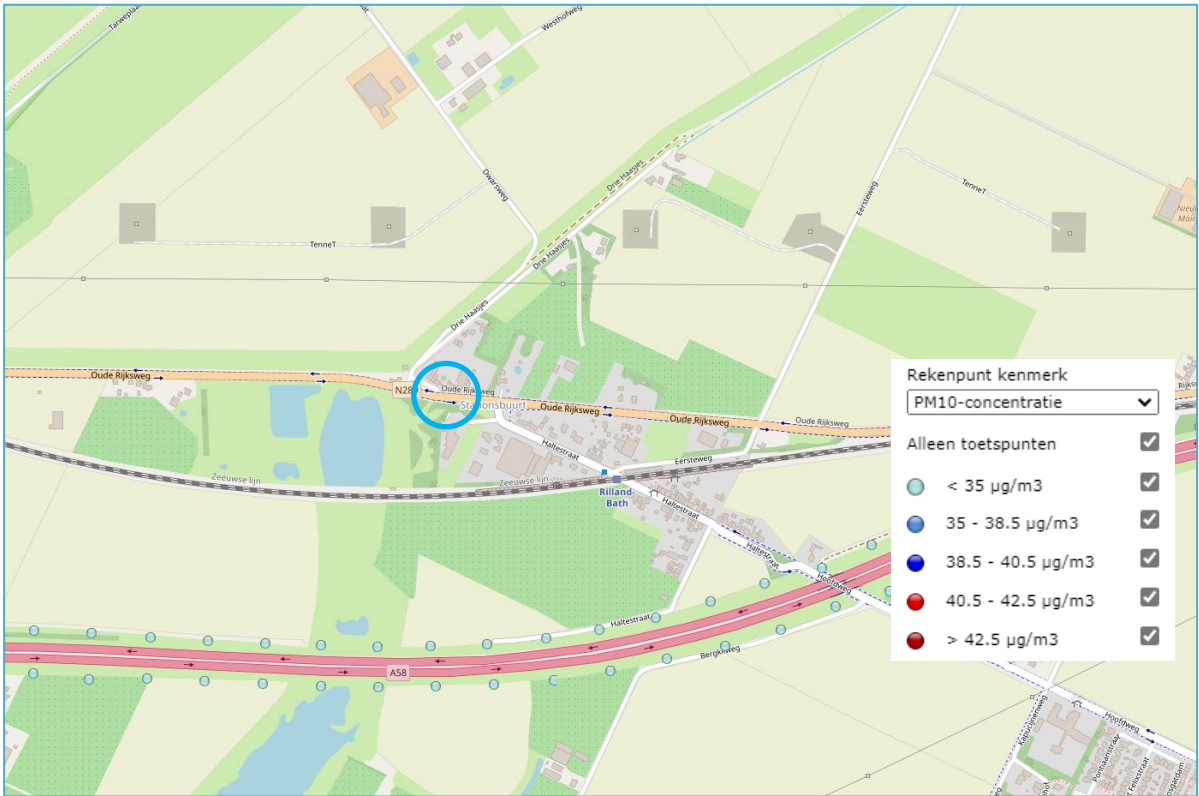
Ten aanzien van het plan

Door de realisatie van een woning en legalisatie van een praktijk is er sprake van extra verkeer aantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De nieuwe gewenste situatie zorgt volgens de normen van de CROW voor maximaal $(1 \cdot 3,8 =) 3,8$ verkeersbewegingen per etmaal ten behoeve van de woning en voor de praktijk maximaal $(2 \text{ praktijkruimtes} \cdot 20,7 =) 41,4$ verkeersbewegingen per etmaal. Ook dit is afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen gering. Daarnaast vallen woningen niet onder een van de gevoelige bestemmingen zoals benoemd in artikel 3 van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit. Het verdient de voorkeur voor het betreffende plan om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

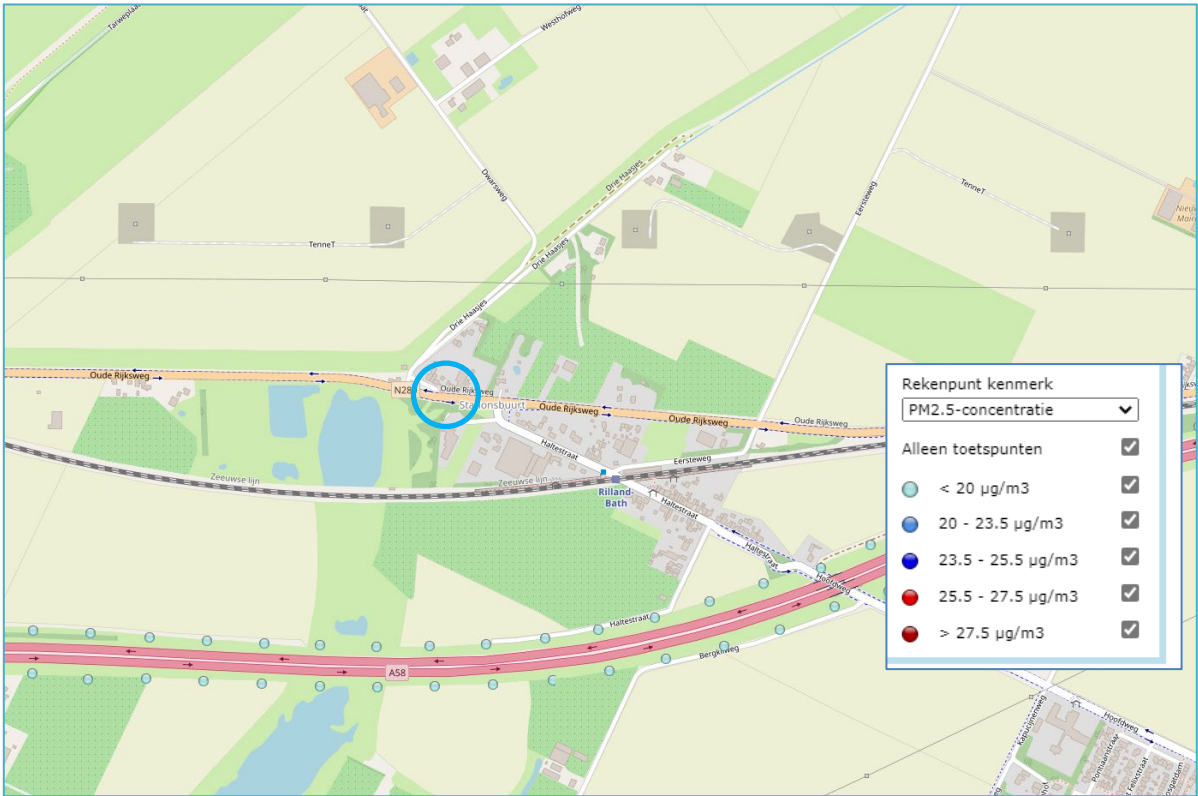
In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en is verlengd tot het moment waarop de Omgevingswet in werking treedt (Bron: Staatscourant, d.d. 7 december 2016, Besluit tweede verlenging NSL). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieronder zijn afbeeldingen weergegeven uit de bijbehorende kaarten voor NO₂ (stikstof), PM_{2.5} en PM₁₀ (fijnstof).



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, NO₂-concentratie, 2021



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, PM2.5-concentratie, 2021



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, PM10-concentratie, 2021

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn in bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het turquoiseblauw, aan de A58. De planlocatie is aangeduid met een blauwe cirkel. Uit de metingen ter plaatse blijkt dat in 2021, het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie van fijnstof en stikstof onder de grenswaarden uit de wetgeving blijft.

Conclusie

Voor fijnstof (PM2.5 en PM10) en stikstof (NO2) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35 µg/ m3. Het aspect stikstof in het kader van de Wet natuurbescherming wordt nader toegelicht in paragraaf 4.9. De ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse om op dat punt een goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

4.6 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Ten aanzien van het plan

De aanvraag bestaat uit het legaliseren van de praktijk aan Drie Haasjes 31 en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning aan Oude Rijksweg 41. Volgens artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Drie Haasjes 31

In 2000 is een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd in opdracht van Provincie Zeeland met kenmerk B6485. Uit de resultaten van dat onderzoek blijkt dat er ter hoogte van de voormalige tanks, pompen en vulpunten in de bovengrond een sterke verontreiniging voorkomt met minerale olie (benzine) en xylenen. In de ondergrond komt nog een lichte verontreiniging voor. Het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie.

Ter hoogte van benzinetank 1928 komt nog een lichte verontreiniging voor met minerale olie in de grond en grondwater. Geadviseerd wordt een nader bodemonderzoek uit te voeren.

In 2007 is een nader bodemonderzoek uitgevoerd in opdracht van de provincie Zeeland. Kenmerk van het rapport is 07RDK015.20. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter hoogte van B5 in de parkeerstrook aan de noordzijde van de Oude Rijksweg, er een sterke verontreiniging met minerale olie en xylenen voorkomt, echter die verontreiniging is van een geringe omvang. Door de geringe omvang betreft het geen ernstige verontreiniging (minder dan 25 m³). Tijdens het onderzoek zijn de ondergrondse tanks niet meer getraceerd aan de voor- en oostzijde van het pand. Ter plaatse waar de tanks aanwezig zijn geweest, is puin aangetroffen. In het puin komt asbestverdacht materiaal voor. Er is van het puin geen asbestmonster genomen waardoor niet met zekerheid kan worden geconcludeerd of de interventiewaarde wordt overschreden. Omdat het twee tanks waren van elk 6m³, is de verwachting dat de omvang van het puin gelijkwaardig is. In het rapport is foutief opgenomen dat een eventuele asbestverontreiniging geen ernstig geval betreft door de verwachte omvang (minder dan 25m³). Het betreft echter geen geval op basis van de Wet bodembescherming, omdat het geen grond betreft.

De olieverontreiniging is op grond van artikel 28 van de Wet bodembescherming geen ernstig geval van bodemverontreiniging. Er is geen noodzaak tot bodemsanering. Dit is vastgelegd in de beschikking van provincie Zeeland met kenmerk 08013746 van 28 april 2008.

Ten aanzien van het puin kan geen conclusie worden getrokken of de interventiewaarde wordt overschreden. Er zijn tijdens het bodemonderzoek geen analyses genomen. Er kan alleen geconcludeerd worden dat het puin verontreinigd is met asbest. Ten tijde van het onderzoek was het terrein verhard met tegels. Door het in stand houden van deze tegelverharding zijn risico's door de aanwezigheid van asbest uitgesloten.

Oude Rijksweg 41

In 2016 is een historisch onderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat er geen verontreinigingen van het naastgelegen perceel voorkomen. Deze locatie wordt aangemerkt als onverdacht.

Voor onderhavig plan wordt niet in de bodem geroerd. In lijn met de gedane bodemonderzoeken in het verleden en het niet roeren in de grond vormt het milieuaspect 'bodem' geen belemmering voor onderhavig plan.

Conclusie

Het milieuaspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 (hierna: NWP) vastgesteld. Het NWP is de opvolger van het nationaal Waterplan 2016-2021. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de periode van 2022-2027 en geeft een doorkijk naar het jaar 2050. Verder geeft het NWP een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. In het plan worden ambities opgenomen om te werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid- en beheer van het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. Een aantal belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP bestaat uit een aantal doelen, deze worden navolgend opgesomd.

1. Klimaatadaptatie;
2. waterveiligheid;
3. zoetwater en waterverdeling;
4. waterkwaliteit en natuur;
5. scheepvaart; en
6. de functies van de rijkswateren.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte

en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Regionaal Waterprogramma 2022-2027 Provincie Zeeland

Zeeland is omringd door water, wat het de provincie zo aantrekkelijk maakt. Maar het vraagt ook om alert te blijven op de veiligheid en te blijven zorgen voor de kwaliteit van het water. Met het waterbeleid draagt de Provincie Zeeland eraan bij dat het water schoon blijft, dat bij zware neerslag zo min mogelijk wateroverlast wordt ervaren en dat er voldoende zoet water is voor de landbouw. Samen met het Rijk zorgt de Provincie ervoor dat dijken en dammen voldoende veiligheid bieden én goed passen in het Zeeuwse landschap.

Uit de Europese waterrichtlijnen en het wettelijk kader volgt dat provincies iedere zes jaar het regionaal waterbeleid ter uitvoering van deze richtlijnen actualiseren. Dit regionaal waterprogramma 2022-2027 (RWP) vervangt de richtlijnuitwerking in het planonderdeel 2016-2021 van het Omgevingsplan Zeeland.

Onderwerpen die in het RWP, in samenhang met de richtlijnuitwerking in het NWP, verplicht moeten worden opgenomen zijn:

- aanwijzing van KRW-oppervlaktewaterlichamen die niet in beheer zijn bij het rijk, grondwaterlichamen en waterwinlocaties;
- doelstellingen en maatregelen (m.n. waterkwaliteit) als bedoeld in de kaderrichtlijn water en
- grondwaterrichtlijn;
- doelstellingen en maatregelen als bedoeld in de richtlijn overstromingsrisico's;
- de maatschappelijke functie drinkwateronttrekking voor regionale wateren die worden gebruikt
- Voor de onttrekking van water ten behoeve van de drinkwaterwinning.
- de maatschappelijke functie zwemwater voor zwemwaterlocaties (die jaarlijks op basis van het
- wettelijk kader) door GS worden aangewezen), met het oog op hygiëne veilig recreatief gebruik.

Waterbeleid Waterschap Scheldestromen

De planlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van Waterschap Scheldestromen. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterschapsbeheerprogramma 2022 –2027 en kent een geldigheid vanaf juni 2021. In het Waterschapsbeheerprogramma komen de eigen strategie 'Klaar voor de toekomst' en de externe visies en plannen samen. Hiermee geeft Scheldestromen inzicht in het totaal van doelen voor de komende zes jaar en hoe het die doelen wil realiseren.

Het leidende principe voor Scheldestromen is samen te vatten als ‘we zijn een betrouwbare overheid en samenwerkingspartner, die doet waarvoor ze is opgericht én formuleert antwoorden op de noden van deze tijd, maar belooft niet méér dan ze waar kan maken’. Dit leidende principe is langs zes lijnen uitgewerkt die de koers vormen voor de komende 6 jaar:

- Haalbare en betaalbare uitvoering van de waterschapstaken;
- Samen met anderen werk maken van een integrale aanpak ;
- Gebiedsgerichte aanpak en maatwerk als vertrekpunt;
- Grip op het werk, op basis van databeheer en assetmanagement;
- Volgens de principes van duurzaam opdrachtgeverschap; en
- Investeren in kennis en innovatie.

Watertoets

Door AROM B.V. is op 28 december een watertoets opgesteld via dewatertoets.nl, zie bijlage 4. Het plan dient te worden afgestemd met het Waterschap. De reactie van het Waterschap Scheldestromen is opgenomen onder paragraaf 6.1.3.

Het plan ziet op de legalisatie van de praktijk en het omzetten van een burgerwoning naar een bedrijfswoning waarbij de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft. Derhalve wordt verwacht dat met het plan geen belangen voor het Waterschap zijn gemoeid.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (inclusief Bro en Momo) dient er rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden bij alle ruimtelijke ontwerpen en besluitvorming hierover. Dat wil zeggen dat deze cultuurhistorische, bouwhistorische, (historisch) stedenbouwkundige/landschappelijke en archeologische waarden onderzocht worden en in hoeverre ze worden ingepast en gerespecteerd bij de planvorming. De cultuurhistorische waarden vormen een inspiratiebron en tevens afwegingskader voor de doorontwikkeling van nieuwe toekomstige ontwikkelingsplannen. Ze mogen niet onevenredig worden aangetast. De ontwikkelingen mogen dus niet leiden tot een onevenredige aantasting van deze waarden. De cultuurhistorische waarden vallen uiteen in meerdere deelaspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:

- archeologie/ geomorfologie;
- historische (steden) bouwkundige structuur.

4.8.1 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke

plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Per 1 juli 2016 vormt de Erfgoedwet het wettelijk kader dat de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangt.

De erfgoedwet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De gemeentes zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief, zij zijn het bevoegd gezag.

Ten aanzien van het plan

Het plangebied ligt in een gebied met een hoge/middelhoge archeologische verwachtingswaarde op basis van de beleidskaart t.a.v. het provinciale Omgevingsplan 2018-2022. Voor onderhavig plan wordt echter niet in de bodem geroerd. Voor de legalisatie van de praktijk aan Drie Haasjes 31 en de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning aan Oude Rijksweg 41 wordt niet in de grond geroeid.

Conclusie

Het milieuaspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

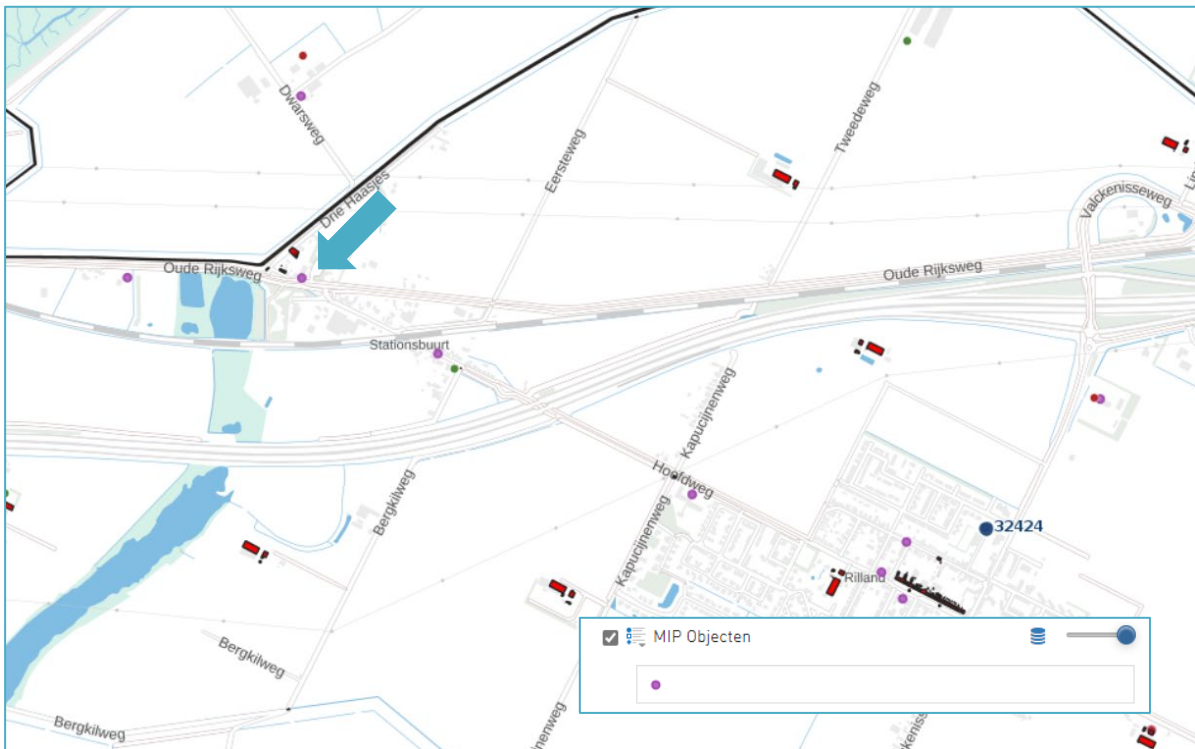
4.8.2 Cultuurhistorie

Kaart Cultuurhistorie Zeeland

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden wordt onderscheiden in (steden-) & bouwkundige/ landschappelijke waarden en archeologische/aardkundige waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die dan niet zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied; het verhaal van de plek ofwel het DNA.

In een ruimtelijke onderbouwing dient conform de Wro/Bro een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 2). Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie en/of aangewezen monumenten. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de interactieve Kaart Cultuurhistorie Zeeland weer. De planlocatie is aangeduid met de blauwe pijl.



Afbeelding: uitsnede van de Kaart Cultuurhistorie Zeeland

In de afbeelding is te zien dat binnen het plangebied een waardevol gebouw (MIP-object) ligt, aangeduid met een paarse cirkel. De redengevende omschrijving is dat het een café aan de Oude Rijksweg betreft met een karakteristieke wegvoorziening. De bestaande bebouwing blijft onveranderd, waardoor de karakteristieken van het pand niet aangetast zullen worden.

Verder blijkt uit de Kaart Cultuurhistorie Zeeland dat het plangebied binnen de Reigersbergsche Polder ligt. De Reigersbergsche Polder is ca. 1087 ha groot met een hoogteligging van ca. 0,2 m - NAP tot 2,6 m + NAP (KZGdW II, p. 557). Het landschap is open en voornamelijk agrarisch, met een geometrische verkaveling. In de polder liggen de kernen Rilland, Bath en Stationsbuurt, een restant van de Vinkensekreek en een deel van de enige (militaire) inundatievlakte van Zuid-Beveland. Het waarderingsvoorstel is “redelijk hoog”. Daarnaast ligt het plangebied binnen het zuidwestelijk zeekleigebied (nieuwland). Dit gebied beslaat een groot deel van Zeeland en de Zuid-Hollandse eilanden. Tot het nieuwland behoren het oostelijke gedeelte van Schouwen-Duiveland, het noordelijke deel van Tholen, St. Philipsland, een klein deel van Walcheren, Noord-Beveland, het westelijke en oostelijke deel van Zuid-Beveland, en het grootste gedeelte van Zeeuws-Vlaanderen. Vanaf het midden van de 13e eeuw werden dijken niet meer zozeer aangelegd om bestaand land te verdedigen, maar ook om ‘nieuw’ land aan te winnen. De hiertoe behorende gebieden worden nieuwland genoemd en bestaan uit zowel opwassen en aanwassen, als uit weer opgeslibd ‘verdronken’ oudland (zoals Noord-Beveland). Opwassen zijn platen of schorren die midden in het water onder invloed van de getijdewerking ontstaan. Aanwassen zijn opslibbingen tegen reeds bedijkt land. In nieuwlandpolders liggen vaak resten van kreken, die bij de bedijking afgesloten werden van het buitenwater. De nieuwlandpolders zijn hoger opgeslibd en minder ingeklonken dan

de oudlandpolders en liggen dus relatief hoog in het landschap. De bodemopbouw is veel uniformer dan die van de oudlandpolders.

Conclusie

Vanuit de aspecten cultuurhistorie (erfgoed) en archeologie bestaan er geen belemmeringen om het plan uit te kunnen voeren. De bestaande bebouwing wordt van buiten niet aangetast en er wordt niet in de grond geroerd.

4.9 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht in Nederland. Dit is een samenvoeging van de Flora- en faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de wet worden eveneens de door de Europese Unie vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De soortbescherming richt zich primair op de in deze richtlijnen benoemde soorten. Daarnaast is een deel van de soorten van de 'rode lijst' beschermd via de nieuwe Wet natuurbescherming. Ook geldt er voor alle soorten de algemene zorgplicht zoals deze al bekend was in de Flora- en faunawet.

Daarnaast worden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen, en kunnen gebieden als beschermd gebied of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Ook zijn er gebieden als Ecologische Hoofdstructuur aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

Ten aanzien van het plan

Gebiedsbescherming

Door AROM B.V. is een stikstofberekening opgesteld. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 5. Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het plan.

Soortenbescherming

Onderhavig plan ziet op de legalisatie van de praktijk aan Drie Haasjes 31 en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning aan Oude Rijksweg. Er wordt derhalve niet gesloopt en er wordt ook geen vegetatie verwijderd. Er is derhalve geen onderzoek noodzakelijk naar beschermde diersoorten.

Conclusie

Het plan voorziet geen belemmeringen op het aspect 'natuur'.

4.10 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'.

De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Richtafstanden

Voor alle typen bedrijven zijn in de handreiking Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevant milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Dit is toegelicht in navolgende tabel.

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

Tabel: richtafstanden per milieucategorie

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn. Navolgend is een overzicht van alle in de buurt gelegen bedrijven weergegeven. De richtafstanden in deze tabel zijn de richtafstanden die horen bij een gemengd gebied en daarom één afstandstrap terug gebracht dan aangegeven in de VNG brochure.

Bedrijf en adres	SBI code + omschrijving	Cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Rilco Drie Haasjes 21	4741 Winkels in computers, randapparatuur en software	1	0	0	0	0
Las- en Constructiebedrijf Hommel BV Haltestraat 86	2562 Overige metaalbewerkende industrie	3.2.	0	10	50	10
Ik Ben Zo Mooi Haltestraat 82	47715 Winkels in babyartikelen algemeen assortiment	1	0	0	0	0

Tabel: Bestaande bedrijven

De omliggende percelen zijn in gebruik als woningen. De gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden daarvan zullen naar verwachting niet nadelig worden beïnvloed door de legalisatie van de praktijk aan Drie Haasjes 31 en de omzetting van de bedrijfswoning

naar een burgerwoning aan Oude Rijksweg 41. De grootste richtafstand tot het plangebied bedraagt 50 meter. Deze afstand is afkomstig van Las- en Constructiebedrijf Hommel B.V. en geldt voor het aspect geluid. De afstand van de planlocatie tot het bedrijf bedraagt ca. 56 meter. De richtafstanden reiken niet tot het plangebied en vormen daarom geen belemmering voor het onderhavig plan.

De bestaande bedrijven leveren dus geen nadelige effecten op voor onderhavig plan op grond van de VNG- brochure en vice versa.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet in de legalisering van de praktijk De Leylinde. In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering zijn navolgende richtafstanden gegeven voor praktijken van psychotherapeuten, psychologen en pedagogen.

Bedrijf en adres	SBI code + omschrijving	Cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
De Leylinde Drie Haasjes 31	86913 Praktijken van psychotherapeuten, psychologen en pedagogen	1	0	0	0	0

Tabel: Nieuwe bedrijvigheid

Hieruit is te concluderen dat de richtafstanden in een gemengd gebied geen nadelige effecten zullen hebben, omdat de maximale richtafstanden van 0 meter niet rijken tot andere bedrijven en/of woningen.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en de bedrijvigheid en woonomgeving komt niet in gevaar.

4.11 Verkeer en parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Verkeer

De panden en parkeerplaats worden ontsloten via de Oude Rijksweg. Deze wegen zijn dusdanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken.

Parkeren

Ten behoeve van het plan dient te worden voldaan aan de parkeernormen die gesteld worden in de 'Nota parkeernormen Reimerswaal 2016'. Er dient voldoende ruimte op eigen terrein beschikbaar te zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

In de gewenste situatie zal er sprake zijn van een woning en een praktijk voor leer-, gedrags- en ontwikkelingsstoornissen in het 'Buitengebied'. De woning valt binnen de Nota parkeernormen Reimerswaal 2016 binnen de categorie 'Huurhuis, vrije sector'. Voor de praktijk is geen specifieke parkeernorm opgenomen in de Nota parkeernormen Reimerswaal 2016, maar hiervoor kan wel worden aangesloten bij de parkeernormen voor een fysiotherapiepraktijk. Navolgend is voor beide categorieën de parkeernorm weergegeven.

Wonen	Yerseke		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Huurhuis, vrije sector	1,5	2,0	2,0	2,0	0,3 pp/woning	woning

Afbeelding: Uitsnede Nota Parkeernormen Reimerswaal 2016.

Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen	Yerseke		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,4	2,0	2,0	2,0	57%	behandelkamer

Afbeelding: Uitsnede Nota Parkeernormen Reimerswaal 2016.

Voor de woning geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat voor de woning minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Voor de praktijk wordt aangesloten bij de parkeernorm voor een fysiotherapiepraktijk. Dit betekent dat er 2 parkeerplaatsen per behandelkamer gerealiseerd dienen te worden. Ten behoeve van de praktijk wensen

initiatiefnemers, onder andere, twee behandelkamers, twee onderzoekskamers, een beweegruimte, een onderzoekskamer en een crearuimte te realiseren. Deze ruimtes vallen in onze optiek binnen de definitie van behandelkamer, zoals gehanteerd in de Nota parkeernormen Reimerswaal 2016. Het is van belang inzicht te krijgen in de parkeerbehoefte die maximaal door het plan gegenereerd zal kunnen worden. In de parkeerberekening zal dus worden uitgegaan van 7 behandelkamers. Voor de praktijk dienen derhalve 14 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Daarbij wordt de bijbehorende parkeerplaats aan het nieuwe gebruik gekoppeld.

In totaal bestaat voor het initiatief een maximale parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeergelegenheid. Een groot deel van het perceel kadastraal bekend Gemeente Rilland, sectie R, nummer 498 is verhard en zal worden gebruikt ten behoeve van het parkeren ten behoeve van de woningen en de praktijk. Het verharde gedeelte betreft ca. 700 m². Navolgend is een afbeelding opgenomen waarbij het gedeelte van het perceel dat gebruikt zal worden voor parkeren blauw is omlijnd. Op het verharde perceel zijn reeds 20 parkeervakken aanwezig, waarmee aan de parkeerbehoefte van onderhavig plan wordt voldaan.



Afbeelding: Bovenaanzicht plangebied, terrein ten behoeve van parkeren blauw omlijnd (Bron: Street Smart).

Conclusie

Er wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente. Het plan voldoet aan het aspect verkeer en parkeren.

4.12 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan. Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Het plan voorziet in de legalisatie van de praktijk aan Drie Haasjes 31 en de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning aan Oude Rijksweg 41. Derhalve wordt er niet geroerd in de grond waardoor er geen belemmeringen zijn voor wat betreft kabels en leidingen.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Wijze van bestemmen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de regels.

5.2 Juridische methodiek

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het streven naar een sobere regeling: niet meer regelen dan noodzakelijk is. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en stijl van andere en meer recentere bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burgers en de overzichtelijkheid ten goede.

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) waarin landelijke standaarden voor planregels en verbeelding zijn geformuleerd. De standaardisatie maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Het bestemmingsplan wordt zowel in analoge als digitale vorm opgesteld.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit inleidende regels (waar wordt ingegaan op de begrippen en wijze van meten), de bouw- en gebruiksregels (waar de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden beschreven), de algemene regels (waar de algemeen geldende regels staan) en de overgangs- en slotregels (met het overgangsrecht).

Inleidende regels

Bij de inleidende regels wordt ingegaan op de begrippen en de wijze van meten.

Bouw- en gebruiksregels

In de bouw- en gebruiksregels wordt aangegeven op welke wijze een perceel of pand mag worden gebruikt en wat er mag worden gebouwd. In onderhavig bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor: 'Gemengd' en 'Wonen'.

Behalve bestemmingen zijn in het bestemmingsplan aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen bevatten specificaties van de gebruiks- en dubbelfuncties met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen komen zowel voor op de verbeelding als in de regels.

Er worden in de SVBP 2012 zes soorten aanduidingen onderscheiden: gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwvlakken, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren. In dit bestemmingsplan komen bouwvlakken, bouwaanduidingen, functieaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en een gebiedsaanduiding voor.

Algemene regels

De algemene regels in dit bestemmingsplan bestaan uit een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels (o.a. verbod seksinrichting of escortbedrijf) en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregels

Hierin wordt ingegaan op het overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel (naam bestemmingsplan).

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan is voorgelegd aan de Provincie Zeeland, Veiligheidsregio Zeeland en Waterschap Scheldestromen in het kader van het wettelijk vooroverleg. Navolgend zijn de reacties opgenomen.

6.1.1. Provincie Zeeland

De Provincie Zeeland heeft op 23 oktober 2023 een vooroverlegreactie toegestuurd. Deze luidt als volgende:

Wij hebben naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen maar willen u er wel op wijzen dat de stikstofberekeningen met de nieuwste Aerius-versie (beschikbaar sinds 5 oktober) dient te worden uitgevoerd. Het vaststellen van een plan of het verlenen van een vergunning na 5 oktober op basis van de huidige calculator brengt in juridische zin een risico met zich mee.

→ *De stikstofberekening is geactualiseerd naar de laatste AERIUS-versie die sinds 5 oktober 2023 beschikbaar is. Deze is opgenomen als bijlage 5 (Stikstofberekening, d.d. 9 november 2023).*

6.1.2. Veiligheidsregio Zeeland

De Veiligheidsregio Zeeland heeft op 12 oktober 2023 advies gegeven omtrent de omgevingsveiligheid van onderhavig bestemmingsplan. Hierin zijn zowel de inventarisatie van de risobronnen, mogelijke maatregelen die kunnen worden opgenomen in het ruimtelijk plan en overige maatregelen opgenomen. Deze luidt als volgende:

“Inventarisatie van de risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Signaleringskaart Externe Veiligheid.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een aantal buisleidingen. Het maatgevend scenario voor deze risicobronnen is een fakkelbrand als gevolg van een beschadiging van een leiding.

Verder ligt het plangebied op ca. 180 meter van de spoorlijn en 470 meter van de A58. Hiermee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van ongevallen met brandbaar gas (spoorlijn) en ongevallen met giftige stoffen (spoorlijn en A58).

Adviezen op te nemen in het ruimtelijk plan

Ruimtelijke maatregelen zijn met name van toepassing voor het scenario van een fakkelbrand bij een buisleiding en een ongeval met brandbaar gas op het spoor. Een ongeval met brandbaar gas kan leiden tot een zogeheten BLEVE. Een BLEVE is het explosief vrijkomen van brandbaar gas in een grote vuurbal. Voornaamste effecten hierbij zijn overdruk en hittestraling. Voor deze scenario's adviseren wij de volgende beheersmaatregelen:

1. **Situering (nood)uitgangen en vluchtroutes:** Zorg ervoor dat aanwezige personen van de risicobronnen vandaan kunnen vluchten. Voorzien hiertoe in (nood)uitgangen aan de zijdes die het verst van de risicobronnen zijn gelegen:
 - Voor de buisleidingen geldt dat er een uitgang aan de zijde van de Drie Haasjes/Oude Rijksweg dient te zijn. Aangezien de panden aan deze weg zijn gelegen, gaan wij ervan uit dat dit reeds het geval is. Via de Oude Rijksweg en Haltestraat kan in (zuid)oostelijke richting verder van de leidingen vandaan worden gevlucht;
 - Vanuit de spoorlijn is het advies om een uitgang en vluchtroute aan de achterzijde te realiseren die aansluit op het gedeelte van de Drie Haasjes dat richting het noordoosten loopt. Via deze route en de Drie Haasjes kan richting het noordoosten van het spoor vandaan worden gevlucht.
2. **Indeling pand:** Situeer in de praktijk de ruimtes waar doorgaans de meeste personen aanwezig zijn (bijvoorbeeld de dagbesteding voor basisschoolkinderen) op een zo groot mogelijke afstand van het spoor (aan de noordoostzijde van het pand). Zo komen deze ruimtes op meer dan 200 meter afstand van het spoor te liggen buiten het gebied waar in geval van een BLEVE sprake is van grote schade of dodelijk letsel.

Overige adviezen

Onderstaande adviezen kunnen niet direct in het ruimtelijk besluit worden ingepast. Echter, het is onze ervaring dat de inpassing van deze maatregelen in een later stadium meer inspanning kost of soms helemaal niet meer mogelijk is. Daarom adviseren wij u de volgende maatregelen om de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:

3. **Ventilatie:** Maak de bebouwing luchtdicht afsluitbaar. Dit houdt in dat ramen, deuren en ventilatieroosters te sluiten zijn en dat de mechanische ventilatie met een druk op de knop is uit te schakelen. Met deze maatregel wordt het binnendringen van giftige stoffen tegengegaan.
4. **Beperken graafwerkzaamheden:** Een fakkelbrand kan voorkomen worden door de buisleidingen ongeroerd te laten liggen. Voorkom of beperk graafwerkzaamheden in de nabijheid van de buisleidingen. Indien deze toch noodzakelijk zijn, neem dan de volgende maatregelen om beschadiging van de buisleiding te voorkomen:
 - Doe een KLIC-melding bij het kadaster zodat de ligging van de leidingen bekend is.
 - Dek de leidingen af met stalen platen zodat beschadiging van de leidingen wordt voorkomen.
5. **Risicocommunicatie:** Informeer de gebruikers en bewoners over de handelingsperspectieven bij een ongeval met een gevaarlijke stof. Deze handelingsperspectieven zijn als volgt:
 - Fakkelbrand bij buisleiding: Verlaat het pand aan de zijde van de Oude Rijksweg. Vlucht in (zuid)oostelijke richting weg tot minimaal 500 meter van de brand (over de Oude Rijksweg of Haltestraat). Lukt dit niet, probeer op meer dan 200 meter van de brand een geschikte schuilplek te vinden in een gebouw.

- *Dreigende explosie als gevolg van een ongeval met brandbaar gas op het spoor: Blijf binnen of ga naar binnen. Schuil aan de zijde van het gebouw die het verst van het spoor is verwijderd (noordoostzijde). Indien als gevolg van de explosie brand ontstaat aan of in het gebouw: Verlaat het gebouw aan de zijde die het verst van het spoor is verwijderd en vlucht weg van het spoor vandaan over de Drie Haasjes in noordoostelijke richting.*
 - *Ongeval waarbij giftige stoffen vrijkomen: Blijf binnen of ga naar binnen. Sluit ramen, deuren en ventilatieroosters. Schakel de mechanische ventilatie uit. Schuil midden in het gebouw. Volg de instructies van de overheid via NL-alert, www.zeelandveilig.nl en eventueel calamiteitenzender Omroep Zeeland. Blijf binnen tot via deze kanalen het sein veilig is gegeven.*
6. **BHV-/ontruimingsplan:** Indien een BHV-/ontruimingsplan conform het Bouwbesluit vereist is: Neem bovengenoemde scenario's en handelingsperspectieven hierin op.
7. **Advies brandveiligheid:** Naar verwachting zullen in de praktijk meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar of meer dan 10 personen met een lichamelijke of verstandelijke beperking aanwezig zijn. Er dient daarom een omgevingsvergunning brandveilig gebruik aangevraagd te worden conform de indieningsvereisten uit artikel 1.19 van het Bouwbesluit. Op basis van de ingediende tekening kunnen wij toetsen of voldaan wordt aan de geldende regels voor brandveilig gebruik.

Borging van maatregelen

Om de uitvoering van deze maatregelen toch te bergen, zijn er in elk geval twee mogelijkheden:

- *Opnemen in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarmee wordt de uitvoering alsnog geborgd;*
- *De gemeente bespreekt met de initiatiefnemer de maatregelen die de gemeente belangrijk vindt voor de veiligheid. Veel initiatiefnemers nemen dan hun verantwoordelijkheid en passen de maatregelen toe, zeker als deze weinig tot geen geld kosten. De uitvoering is dan echter niet geborgd.*

Restrisico

De beschouwde risicobronnen kunnen in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers binnen het plangebied. De genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten.

Opgemerkt dient te worden dat wij ons met betrekking tot het uitbrengen van dit advies hebben beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Toetsing in het kader van de activiteit 'Bouwen' bij (toekomstige) omgevingsvergunningen gebeurt in een later stadium. Bij deze toetsing worden veiligheidsaspecten betrokken zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswatervoorziening en bereikbaarheid op perceelniveau en andere brandpreventieve voorzieningen."

➔ *Ter kennisname aangenomen. Initiatiefnemer dient te voldoen aan de genoemde veiligheidseisen.*

6.1.3. Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap Scheldestromen heeft op 9 oktober 2023 wateradvies gegeven op onderhavig bestemmingsplan. Deze luidt als volgende:

“Ik heb geen aandachtspunten bij het plan ‘Drie Haasjes 31 en Oude Rijksweg 41, Rilland’ (versie september 2023). De functiewijziging heeft geen nadelige gevolgen voor het watersysteem. Je kan dit bericht zien als wateradvies bij het plan.”

→ *Ter kennisname aangenomen.*

Aanvullend heeft het Waterschap Scheldestromen op 11 januari 2024 een advies gegeven en deze luidt als volgt:

“Ik heb geen aandachtspunten bij het plan ‘Drie Haasjes, Rilland’ (versie 10 november 2023).

Wel adviseer ik bij plannen gebruik te maken van het watertoetsformulier (scheldestromen.nl/watertoets)

Met dit formulier worden consequenties en maatregelen in beeld gebracht.

Een ingevuld formulier kan tevens voorzien als de onderbouwing bij afwijken van een Omgevingsplan en de omgevingsvergunning.

→ *Het watertoetsformulier is ingevuld en als bijlage 6 opgenomen.*

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en een overeenkomst voor het betalen van de leges afgesloten. Daarnaast wordt er tevens een anterieure overeenkomst gesloten. Door het plan kunnen omwonenden in een planologisch nadeliger situatie terecht komen. Deze kunnen hierdoor schade lijden, die door de gemeente moet worden vergoed. Alle kosten van de noodzakelijke tegemoetkoming in geleden planschade worden afgewenteld op u. Daarnaast worden ook andere (financiële) afspraken gemaakt met uw cliënt. In de periode ter voorbereiding van de planologische procedure wordt de anterieure overeenkomst aan uw cliënt ter ondertekening voorgelegd.

Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12 eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

De realisatie van het plan wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

6.3 Nut en noodzaak

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid past en voldoet aan de relevante planologische randvoorwaarden.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Formele procedure

Onderhavig bestemmingsplan doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen het ontwerpbestemmingsplan staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen.

Navolgend is de procedure weergegeven.

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de raad. Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage.

Vaststellen bestemmingsplan:

- besluit door gemeenteraad;
- publicatie en terinzagelegging besluit vaststellen bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Colofon

Projectgegevens

Project	Drie Haasjes 31 en Oude Rijksweg 41 te Rilland
Projectnummer	22RIL-BPDRIEH
Datum	februari 2024
Revisie	03

Opdrachtgevers

V.O.F. De Leylinde

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
Vestepoort Brandevoort
5708 ZZ Helmond

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 31 januari 2023, referentie: 20221700.v01.
- BIJLAGE 2 Onderzoek externe veiligheid buisleidingen, Kragten, d.d. 3 april 2023, rapportnummer: 20230313-RMW001-RAP-CAR 2.0.
- BIJLAGE 3 Verantwoording hoogte groepsrisico, Kragten, d.d. 3 april 2023, rapportnummer: 20230215-RMW-NOT-VGR 2.0.
- BIJLAGE 4 Watertoets, AROM B.V., d.d. 28 december 2022.
- BIJLAGE 5 Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase, AROM B.V., d.d. 9 november 2023.
- BIJLAGE 6 Aanmeldformulier watertoets nov 2023, Waterschap Scheldestromen, d.d. 18 januari 2024.