

Reimerswaal

bestemmingsplan

Olzendepolder
(2e herziening)



reimerswaal

bedrijventerrein olzendepolder, e 2herziening

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
6010	17-11-1997	28-04-1998	20-10-1998 nr. 989383/464/41 goedgekeurd	
6010.01	13-12-2000	29-05-2001	04-09-2001	
6010.02	05-05-2008	28-10-2008	02-06-2009	

opdrachtleider : ing. R.G.M. Louwes

toelichting

Inhoud van de toelichting

1

1. Doel en opzet planherziening	blz. 3
1.1. Ontwikkeling bedrijventerrein Olzendepolder	3
1.2. Opzet herziening	4
2. Onderbouwing uitbreiding bedrijventerrein Olzendepolder	7
2.1. Huidige situatie plangebied	7
2.2. Ruimtelijk beleidskader	7
2.3. Segmenteringsprofiel en doelgroepen	10
2.4. Vraagontwikkeling/ruimtebehoefte	10
3. Uitwerking en inrichting	11
3.1. Randvoorwaarden en uitgangspunten uitbreiding	11
3.2. Inrichtingsplan uitbreiding	13
3.3. Landschappelijke inpassing en inrichting	14
3.4. Beheersplan	14
4. Toetsing	19
4.1. Archeologie	19
4.2. Ecologie	19
4.3. Landschap	20
4.4. Verkeer en ontsluiting	20
4.5. Waterhuishouding	22
4.6. Milieu	24
4.6.1. Milieuzonering	24
4.6.2. Bodemkwaliteit	25
4.6.3. Luchtkwaliteit	26
4.6.4. Wegverkeerslawaaï	27
4.7. Externe veiligheid (leidingen)	32
5. Bestemmingsregeling	35
5.1. Plankaart	35
5.2. Voorschriften	36
6. Economische uitvoerbaarheid	39
7. Resultaten inspraak en overleg	41
7.1. Resultaten inspraak	41
7.2. Resultaten overleg ex artikel 10 Bro	43
8. Gewijzigd bij vaststelling	49
8.1. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	49

Bijlagen:

1. Toets Flora- en faunawet
2. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
3. Berekeningen luchtkwaliteit
4. Akoestisch onderzoek
5. Verslag inspraakbijeenkomst

Toelichtende kaarten:

1. Ligging en begrenzing plangebied
2. Inrichtingsplan (los ingevoegd)
3. Impressie verkaveling/bebouwing
4. Externe ontsluitingsstructuur
5. Milieuzonering en leidingenstrook

1. Doel en opzet planherziening

3

1.1. Ontwikkeling bedrijventerrein Olzendepolder

Gefaseerde ontwikkeling bedrijventerrein Olzendepolder

Vanaf 1990 is het ten zuiden van Yerseke gelegen bedrijventerrein Olzendepolder in ontwikkeling. Dit grootschalig gemengd bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven, die qua aard en schaal passen bij het verzorgingsgebied van Yerseke en omgeving alsmede voor bedrijven gerelateerd aan de sector aquabusiness.

De eerste twee fasen – met een gezamenlijke omvang van circa 17,5 hectare – zijn juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Olzendepolder (vastgesteld en goedgekeurd in 1998). De 1^e fase van het bedrijventerrein is gerealiseerd in de periode 1990-1996. De ontwikkeling van de 2^e fase heeft plaatsgevonden in de periode 1997-2004 (zie figuur 1).

In het oorspronkelijke bestemmingsplan was, gelet op de noodzaak van een gefaseerde ontwikkeling, aan het zuidelijk deel van de binnen het plangebied gelegen gronden nog een agrarische bestemming toegekend. Om deze gronden te kunnen ontwikkelen als bedrijventerrein (de 3^e fase van het bedrijventerrein) is een herziening van het oorspronkelijke bestemmingsplan in procedure gebracht. Deze 1^e herziening is vastgesteld en goedgekeurd in 2001. In die herziening is, behalve de omzetting van agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming, ook geregeld de aanleg van een voorziening ten behoeve van het doortrekken van de verswatervoorziening voor de mossel- en oesterbedrijven aan de Korringaweg, naar het zuidelijk deel van de Olzendepolder. De ontwikkeling van deze 3^e fase (omvang circa 8 ha, waarbij 5 ha is gereserveerd voor de vestiging van bedrijven die gebruik willen maken van de verswatervoorziening) is in 2001 gestart. Er resteerde in januari 2007 nog een capaciteit van 2 ha.

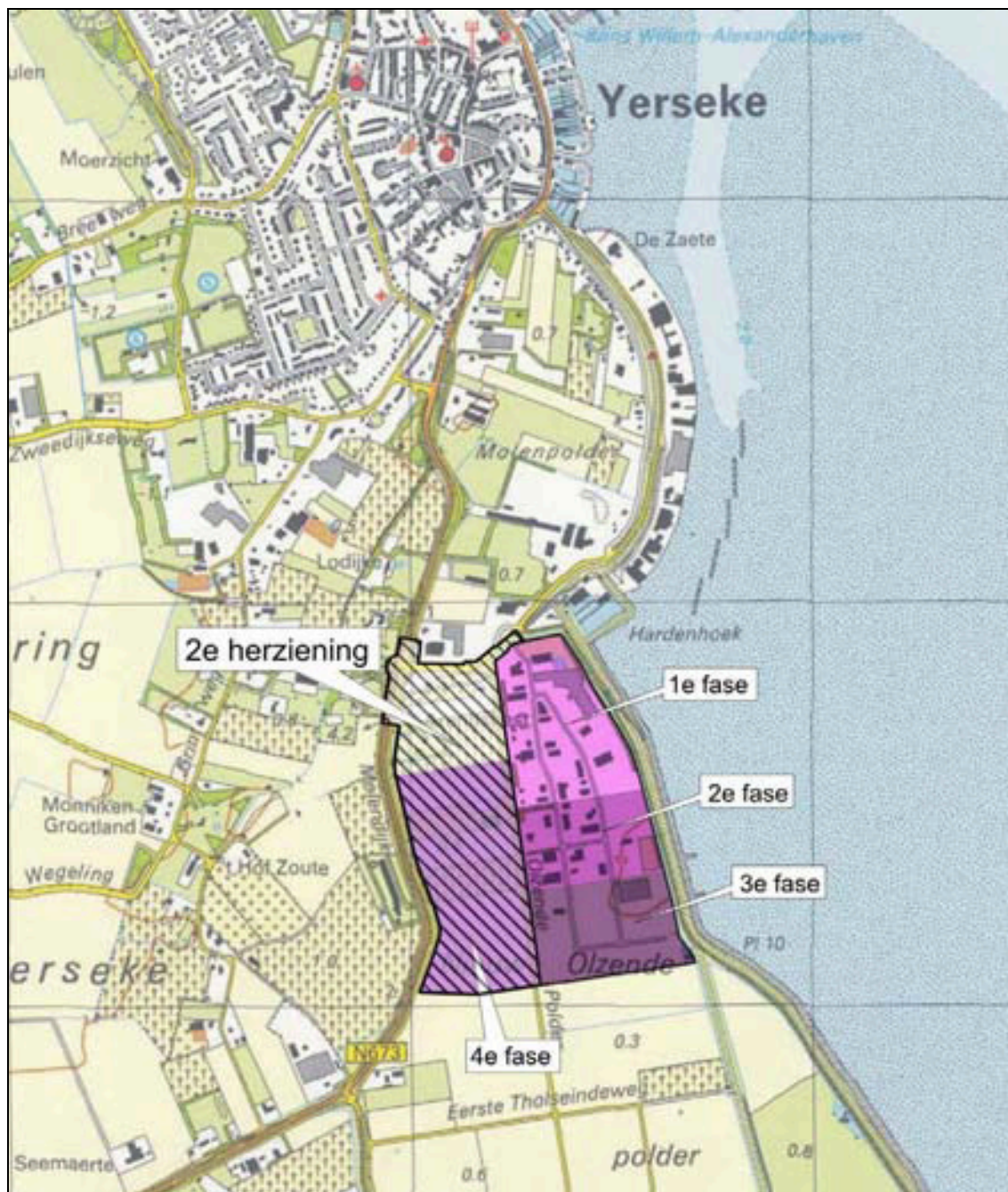
Noodzaak uitbreiding bedrijventerrein Olzendepolder

In het ruimtelijk-economisch beleid van de gemeente neemt het bedrijventerrein Olzendepolder een bijzondere plaats in. Het terrein vervult een belangrijke functie voor aan Yerseke en het oostelijk deel van Reimerswaal gerelateerde bedrijvigheid (verplaatsing, uitbreiding, nieuwvestiging) en een belangrijke (regionale) functie voor bedrijvigheid gerelateerd aan aquabusiness. Het vormt ook één van de drie bedrijvenlocaties binnen de gemeente waarin verdere uitbreiding van bedrijventerrein wordt voorzien. (De andere twee locaties betreffen het bedrijventerrein Nishoek bij Kruiningen en het bedrijventerrein De Poort bij Rilland). Het beleidsvoornemen voor verdere uitbreiding van het bedrijventerrein Olzendepolder is vastgelegd in de in december 2003 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurschets Kern 2003 – 2015 en Beleidsvisie Bedrijventerreinen en recent (juli 2007) ook in het Regionaal Bedrijventerreinprogramma De Bevelanden.

De realisering van de 3^e fase zal, gelet op vorenvermelde capaciteit van 2 ha, naar verwachting in de loop van 2008 voltooid zijn. Verdere uitbreiding van het bedrijventerrein is dan ook noodzakelijk. Deze 2^e herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Olzendepolder bevat de onderbouwing en regeling van een uitbreiding van het bedrijventerrein in het gebied gelegen tussen bestaande bedrijventerrein en de Molendijk. De ligging en begrenzing van deze 4^e fase (omvang 14 ha bruto) is weergegeven op figuur 1.

Regeling percelen Molendijk 44, 46 en Molendijkseweg 1

Uit de begrenzing blijkt dat naast de uitbreiding van het bedrijventerrein ook in het plangebied is opgenomen het gebied tussen Molendijkseweg en de uitbreiding. Dit noordelijk deel van het plangebied omvat de percelen Molendijkseweg 1, Molendijk 44 en Molendijk 46. Deze percelen zijn in het plangebied opgenomen enerzijds uit oogpunt van logische begrenzing van plangrenzen en de ruimtelijke samenhang van dit gebied met de uitbreiding en anderzijds vanwege de beoogde ontwikkeling in dit gebied namelijk een ruimere bedrijfsbestemming voor het gevestigde hoveniersbedrijf (perceel Molendijk 44) en de beoogde verplaatsing van het palletbedrijf Van der Jagt uit de kern van Yerseke (perceel Molendijk 46).



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied

Wet voorkeursrecht gemeenten

In verband met de uitbreiding van het bedrijventerrein en daarvoor benodigde grondverwerving is besloten tot toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Bij besluit van 26 september 2006 zijn door de gemeenteraad de gronden aangewezen waarop het voorkeursrecht ex artikel 8 Wvg is gevestigd ten behoeve van de bestemmingen bedrijven met groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden. Na vaststelling door de gemeenteraad zal de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten worden verlengd.

1.2. Opzet herziening

De opzet van de toelichting bij deze 2^e herziening is als volgt.

In hoofdstuk 2 wordt eerst kort de huidige situatie van het plangebied beschreven en wordt ingegaan op de onderbouwing van de situering en omvang van de uitbreiding vanuit beleidskader

en ruimtebehoefte. In hoofdstuk 3 komen de structuur, inrichting en verkaveling van de uitbreiding aan de orde. Aansluiting op de structuur van het bestaande bedrijventerrein, het voor het terrein geldende segmenteringsprofiel, de verkeersontsluiting en de ruimtelijk-landschappelijke inpassing vormen daarbij de belangrijkste uitgangspunten. In hoofdstuk 4 worden uitbreiding en inrichting getoetst aan een aantal relevante aspecten: archeologie, ecologie, landschap, verkeer, water, milieu en externe veiligheid (leidingen). Hoofdstuk 5 beschrijft de verwerking van het inrichtingsvoorstel in bestemmingen en voorschriften. In hoofdstuk 6 wordt informatie gegeven over de financiële uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van de inspraak- en overlegprocedure vermeld.

NB. Een eerste voorontwerp van deze planherziening is al in 2002 in procedure gebracht (inspraak, overleg ex artikel 10 Bro). Daarbij was in relatie tot de toen aan de orde zijnde ruimtebehoefte en beschikbare capaciteit in de 3^e fase uitgegaan van een fasering van de uitbreiding in twee delen, een eerste fase met een omvang van circa 11 ha met een bedrijfsbestemming en een tweede fase met een omvang van circa 6 ha met nog een agrarische bestemming. De voortgang van de planherziening is in 2003 stilgelegd, met name in verband met de benodigde grondverwerving en de planontwikkeling van het perceel Molendijk 46 (ten behoeve van de verplaatsing van het palletbedrijf Van der Jagt uit de bebouwde kom van Yerseke). De procedure van de planherziening is in 2007 weer opgepakt. Als gevolg van de verstreken tijd sinds 2002 vervalt de noodzaak van een fasering in de regeling van de uitbreiding. Actuele ruimtebehoefte en nog beschikbare capaciteit geven aan dat realisering van de volledige uitbreiding (4^e fase) binnen een periode van 10 jaar zal plaatsvinden. In deze herziening is dan ook de volledige uitbreiding bestemd voor bedrijven. Gelet op deze inhoudelijke wijziging ten opzichte van het voorontwerp uit 2002 zal opnieuw overleg met de provincie (PCO) en het Waterschap Zeeuwse Eilanden plaatsvinden.



plattelandsweg Olzendepolder



uitbreidingsgebied (vanaf zuidrand)



uitbreidingsgebied (vanaf noordrand)



Molendijk

2. Onderbouwing uitbreiding bedrijventerrein Olzendepolder

7

2.1. Huidige situatie plangebied

Het plangebied omvat het gebied gelegen tussen Molendijk (westzijde), Molendijkseweg (noordzijde), bestaande bedrijventerrein Olzendepolder (oostzijde) en de leidingenstrook aan de zuidzijde (zie figuur 1).

De Molendijk vormt de belangrijke zuidelijke toegangsweg naar Yerseke. Deze dijk vervult tevens een functie als secundaire waterkering. De smalle weg (3 meter breed) onderlangs de Molendijk (ook Molendijk genoemd) vervult een functie voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Langs deze weg (oostzijde) ligt een waterloop. De Molendijkseweg vormt de ontsluitingsweg voor de bedrijventerreinen Olzendepolder, Korringaweg en Molenpolder. De aan de westrand van het bestaande bedrijventerrein gelegen smalle plattelandsweg (Olzendepolder genoemd) vervult een functie ten behoeve van de ontsluiting/bereikbaarheid van de agrarische percelen westelijk van de Olzendepolder en voor langzaam verkeer. Aan beide zijden van deze weg is een waterloop gelegen. Aan de oostzijde van de Olzendepolder ligt het bestaande bedrijventerrein Olzendepolder. Het geldende bestemmingsplan voor dat bedrijventerrein voorziet in de mogelijkheid voor de bouw van bedrijfswoningen in de zone langs de Olzendepolder. Inmiddels zijn in die zone ook 11 bedrijfswoningen gerealiseerd.

Van noord naar zuid kent het uitbreidingsgebied het volgende gebruik.

Aan de noordzijde, langs de Molendijkseweg, bevindt zich perceel/woning Molendijkseweg 1. Ten zuiden daarvan ligt het perceel van Terra Groenvoorziening, een hoveniersbedrijf/kwekerij. De bedrijfsgebouwen van dit bedrijf zijn gevestigd langs de Olzendepolder. In het midden van het perceel is recent een bedrijfswoning gebouwd. Het terreindeel tussen villa en Molendijk is ingericht als tuin. Het perceel van Terra grenst aan het 3 ha grote perceel Molendijk 46. Het westelijk deel van dit perceel omvat een landhuisachtige woning (Arendsnest) met tuin. Het oostelijk deel is thans in gebruik als boomgaard. Het totale perceel is eigendom van het in Yerseke gevestigde palletbedrijf Van der Jagt. Dit bedrijf (nu nog gevestigd aan de Grintweg) zal verplaatst worden naar het perceelgedeelte dat nu wordt gebruikt als boomgaard.

Het gebied tussen perceel Molendijk 46 en de leidingenstrook kent van oudsher een agrarisch gebruik (akkerbouw), met uitzondering van een aanwezige manege (loods). Deze manege is inmiddels aangekocht door de gemeente. Dit gebied vormt de eigenlijke beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Olzendepolder.

In uitvoering is thans de aanleg van een gasleiding binnen de leidingenstrook.

2.2. Ruimtelijk beleidskader

Provinciaal beleid

In juni 2006 is door Provinciale Staten vastgesteld het **Omgevingsplan Zeeland 2006-2012**. Dit nieuwe ruimtelijk plan voor de gehele provincie integreert het beleid van de fysieke leefomgeving in één beleidsplan en vervangt het geldende streekplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan. Tevens is in het Omgevingsplan een nadere concretisering gegeven van de rijksdoelstellingen uit de Nota Ruimte. Het omgevingsbeleid is beschreven aan de hand van drie beleidsthema's: 1. omgevingskwaliteit als uitgangspunt, 2. omgaan met (economische) dynamiek, 3. bewoonbaar Zeeland: sociaal, dynamisch en veilig. In het navolgende worden de essenties uit de eerste twee beleidsthema's voor het plangebied Olzendepolder kort vermeld.

Omgevingskwaliteit als uitgangspunt

In dit beleidsthema wordt vanuit de verschillende omgevingskwaliteiten (zoals milieu, water, bodem, waterkering, ecologie, landschap, cultuurhistorie, archeologie) het afwegingskader geschetst voor de inpasbaarheid van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De belangrijkste constatering voor het plangebied Olzendepolder zijn onderstaand vermeld.

- Milieukwaliteit. Het behoud van de huidige milieukwaliteit vormt vertrekpunt bij nieuwe ontwikkelingen.

- Landschappelijke kwaliteit. Binnen de in het Omgevingsplan opgenomen landschapstypering valt het bestaande bedrijventerrein Olzendepolder onder stedelijk landschap. Karakteristiek voor dit landschapstype is "wonen en werken", inclusief aangrenzende en qua schaal passende bedrijventerreinen. De beoogde uitbreiding valt onder het landschapstype kreekruigten/poelgrondenlandschap. Voor dit landschapstype geldt als strategie dat "inpassing van nieuwe ontwikkelingen in overeenstemming is met het landschappelijke patroon". Voor de landschappelijke inpassing (inbedding) geldt als indicatie een algemene norm voor een afschermdende groengordel van 10 meter. In de praktijk kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden om te komen tot gewenst maatwerk, zodat er altijd sprake zal zijn van een optimale landschappelijke inpassing.
- Waterkering. Bij ontwikkelingen nabij waterkeringen dient rekening te worden gehouden met de geldende keurzonering van het waterschap. Deze keurzonering bestaat uit kernzone (de daadwerkelijke kering), beschermingszone (ten behoeve van waarborgen stabiliteit kering) en buitenbeschermingszone (ruimtereservering voor mogelijke verzwarings in de toekomst). Deze keurzonering moet planologisch verankerd worden in het bestemmingsplan.
- Voor het plangebied gelden geen specifieke opgaven vanuit archeologie, aardkundige waarde, ecologie, bodem en water.

Omgaan met (economische) dynamiek

In dit beleidsthema wordt uitwerking gegeven aan de gewenste en noodzakelijke economische ontwikkeling van Zeeland. Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt (exclusief de zeehaventerreinen) onderscheid gemaakt in 3 bedrijventerreinenprofielen: kleinschalige bedrijventerreinen, grootschalige bedrijventerreinen en thematische terreinen.

Kleinschalige bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijvigheid die qua aard en schaal aansluit bij kern of omgeving waartoe het behoort. De kleinschaligheid is nader gespecificeerd in relatie tot kavelgrootte (maximaal 0,5 ha) en milieu (bedrijven tot en met milieuhindercategorie 3).

Bestaande bedrijventerreinen bij steden en dragende kernen kunnen aangewezen worden als grootschalig bedrijventerrein. Hier kunnen grootschalige bedrijfsactiviteiten plaatsvinden tot en met milieuhindercategorie 4. Voor dit type bedrijfsterrainen geldt geen maximum oppervlakte bedrijfsperceel.

Thematerreinen zijn bedrijventerreinen die (mede) bedoeld zijn voor een bepaald soort bedrijvigheid. Voor thematerreinen moet daarom een afgezonderde voorraad van 3 jaar beschikbaar gemaakt worden in de regionale bedrijventerreinenprogramma's. In het Omgevingsplan is het terrein Olzendepolder aangewezen als thematerrein, dat wil zeggen een bedrijventerrein met accent op aquabusiness.

In het Omgevingsplan is ook het instrument bedrijventerreinenprogramma geïntroduceerd. In een bedrijventerreinenprogramma wordt de planningsopgave voor bedrijventerreinen (herstructurering, beheer, ontwikkeling/uitbreiding) geconcretiseerd op regionaal niveau en maken gemeenten in regionaal verband afspraken inzake het bedrijventerreinenbeleid. Elke regio moet ook een actueel bedrijventerreinenprogramma vaststellen.

Gemeentelijk beleid: Beleidsvisie Bedrijventerreinen/Structuurschets Kernen

In december 2003 is door de gemeenteraad de Beleidsvisie Bedrijventerrein vastgesteld. In deze beleidsvisie is het ruimtelijke-economische beleid van de gemeente voor de periode 2002-2015 beschreven. De drie kernpunten van dat beleid zijn in het navolgende vermeld.

Segmentering/doelgroepen

Inzet van het beleid is het vasthouden aan het voorzien in vestigingsmogelijkheden voor aan de gemeente gebonden bedrijvigheid, aan de (uit de gemeente voortgekomen) bedrijfssectoren agribusiness en aquabusiness verbonden bedrijvigheid en aan bedrijvigheid gerelateerd aan de potenties van het oostelijk deel van Reimerswaal voor de sectoren transport, groothandel en distributie. De feitelijke ontwikkeling in de periode 1995-2002 overeenkomstig dit segmentering-/aanbodprofiel en de actuele vraag in relatie tot dit segmenteringsprofiel geven geen aanleiding om het geldende ruimtelijk-economisch beleid te wijzigen. Daarnaast is van belang dat de twee sterke bedrijfssectoren aquabusiness en agribusiness nadrukkelijk verbonden zijn met het gemeentelijk grondgebied.

Locaties/uitbreiding aanbod

In relatie tot het (toen nog) geldende streekplanbeleid en de doelstellingen van het nieuwe nationale ruimtelijk beleid zal wat betreft de ruimtelijke vertaling van dat beleid het accent nadrukkelijk verschuiven naar vrijwel uitsluitend de gemengde grootschalige terreinen Nishoek, Olzendepolder en De Poort. Uitbreiding van of ontwikkeling van nieuw kleinschalig bedrijventerrein bij iedere kern is gelet op feitelijke situatie (vrijwel bij iedere kern aanbod van bedrijventerrein van 5 ha of meer) en een ruimtelijk beleid gericht op het vrijwaren van open ruimte van verdere bebouwing niet meer aanvaardbaar. Clustering/bundeling van aanbod op slechts enkele locaties en binnen stringente ruimtelijke randvoorwaarden (ontsluiting, landschappelijke inpassing, duurzame inrichting, watertoets) is noodzakelijk. Daarmee wordt een feitelijk al in gang gezette ontwikkeling verder aangescherpt.

Beheer/verbetering bestaande bedrijventerreinen

Het derde kernpunt van het beleid is het verbeteren van verouderde bedrijventerreinen zodat deze weer voldoen aan actuele kwaliteits- en vestigingseisen. Deze opgave concentreert zich met name in Yerseke (transformatie Burenpolder, Molenpolder en groot onderhoud Oesterputten) en Krabbendijke (transformatie voormalig veilingterrein). Deze opgave vormt een onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijk-economisch beleid voor de komende jaren.

Uitwerking Bedrijventerrein Olzendepolder

Dit beleid van vasthouden aan de goed op de economische structuur van Reimerswaal afgestemde segmentering/ doelgroepen, van beperken van uitbreiding tot die bedrijventerreinen waar al sprake is van een grootschalig bedrijventerrein in combinatie met een specifieke bedrijfssector en van aanpakken van verouderd aanbod is nader uitgewerkt naar de afzonderlijke kernen. Voor het bedrijventerrein Olzendepolder is de uitwerking als volgt:

"Yerseke beschikt over een ruim en gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerrein. Uitbreiding van aanbod vindt plaats via de verdere ontwikkeling van het gecombineerde lokale en specifieke bedrijventerrein Olzendepolder. Beschikbaar is nog 6 ha in de derde fase van dit bedrijventerrein, daarvan is 5 ha gereserveerd voor de doelgroep van aan aquabusiness gelieerde bedrijven. In voorbereiding is de ontwikkeling van een vierde fase (gebied tussen Olzendepolder en Molendijk, circa 15 ha).

Het bedrijventerrein Olzendepolder zal behalve voor bedrijven passend in het segmenteringsbeleid ook ruimte bieden voor zich aandienende specifieke ontwikkelingen/bedrijfsvestigingen die een belangrijke bijdrage leveren aan verbreding van economische structuur en werkgelegenheid (onder andere bedrijfsvestigingen in de sfeer van de zogenoemde creatieve bedrijvigheid, onderzoek en dergelijke)."

De Beleidsvisie Bedrijventerreinen is verwerkt in de gemeentelijke Structuurschets Kernen 2003-2015. In deze door de gemeenteraad in 2003 vastgestelde structuurschets is de uitbreiding van het bedrijventerrein in het gebied tussen Olzendepolder en Molendijk vastgelegd.

Regionaal beleid De Bevelanden

De vijf gemeenten in de Bevelanden functioneren steeds meer als regio en willen verdere invulling geven aan intergemeentelijke samenwerking. In dat kader is de Regiovisie De Bevelanden opgesteld (vastgesteld in 2004). In de Regiovisie is een bedrijventerreinenstrategie opgenomen. Onderdeel van die strategie vormt de ontwikkeling van een beperkt aantal grotere bedrijventerreinen binnen de regio de Bevelanden. Eén van die terreinen betreft het bedrijventerrein Olzendepolder, als een terrein met een accent op aquabusiness. Deze bedrijventerreinenstrategie is ook overgenomen in het Omgevingsplan Zeeland.

In aansluiting op de regiovisie hebben de Bevelanden het Regionaal Bedrijventerreinprogramma de Bevelanden opgesteld zoals bedoeld/vastgelegd in het Omgevingsplan. In dit programma is de uitbreiding van het bedrijventerrein Olzendepolder opgenomen: 9 ha (netto uitgeefbaar) in de periode 2010 tot en met 2018.

Dit Regionaal Bedrijventerrein programma is op 19 oktober 2007 door GS goedgekeurd.

2.3. Segmenteringsprofiel en doelgroepen

Het bedrijventerrein Olzendepolder is overeenkomstig het beleid uit het Omgevingsplan Zeeland en het Regionaal Bedrijventerreinprogramma bedoeld als grootschalig gemengd bedrijventerrein en bedrijventerrein voor de specifieke bedrijfssector van aquabusiness-bedrijven. Met dit thematische accent wordt bedoeld een bedrijventerrein ten behoeve van bedrijven die als hoofdactiviteit hebben de teelt/kweek, opslag, verwerking, handel en transport van vis, schaal- en schelpdieren, en tevens bedrijven die als hoofdactiviteit de toelevering van goederen of diensten aan voornoemde bedrijven hebben. De op het bestaande bedrijventerrein aanwezige aansluiting op de verswatervoorziening ten behoeve van de schaal- en schelpdierbedrijven aan de Koringaweg sluit aan op deze specifieke positie van het bedrijventerrein.

Daarmee zijn tevens de doelgroepen voor het bedrijventerrein Olzendepolder benoemd:

- bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Olzendepolder (uitbreiding);
- aan Yerseke en ruime omgeving (westelijk deel Reimerswaal) gebonden bedrijven (verplaatsing, nieuwvestiging);
- aan aquabusiness gelieerde bedrijven (uitbreiding, nieuwvestiging).

Deze segmentering is ook terug te vinden in de feitelijke ontwikkeling van het terrein. Vrijwel alle gevestigde bedrijven op het bestaande bedrijventerrein sporen met het segmenteringsprofiel.

2.4. Vraagontwikkeling/ruimtebehoefte

Op basis van de bedrijventerreinenstrategie uit de Regiovisie en een nadere analyse van uitgifte van bedrijfsground in de afgelopen 20 jaar is in het Regionaal Bedrijventerreinprogramma De Bevelanden (juli 2007) een vraagraming opgenomen met betrekking tot de ontwikkeling van bedrijventerrein in De Bevelanden voor de periode 2007-2020.

Voor het bedrijventerrein Olzendepolder (in het profiel van bedrijventerrein opgenomen als een grootschalig gemengd terrein met accent op aquabusiness) wordt uitgegaan van realisering van de uitbreiding van het bedrijventerrein met 9 ha (netto uitgeefbaar terrein) in de periode 2010 tot en met 2018 (jaarlijkse uitgifte van 1 ha).

3. Uitwerking en inrichting

11

3.1. Randvoorwaarden en uitgangspunten uitbreiding

Primaire doelstelling van de uitbreiding van het bedrijventerrein Olzendepolder is het bieden van voldoende ruimte voor bedrijvigheid gerelateerd aan Yerseke en omgeving en aan de sector aquacultuur/-business. De benodigde omvang van deze uitbreiding is vastgelegd op 9 ha uitgeefbaar terrein in de periode 2010-2018 (zie hoofdstuk 2). Bij de verdere ruimtelijke uitwerking daarvan zijn twee randvoorwaarden essentieel:

- waarborgen van één ruimtelijk en functioneel samenhangend bedrijventerrein Olzendepolder;
- waarborgen van een goede ruimtelijke basiskwaliteit.

Deze opgave heeft geresulteerd in de volgende randvoorwaarden voor de ruimtelijke uitwerking en inrichting van de uitbreiding.

Bodem en water

- Peilbeheer (waterpeil en maaiveld) op hetzelfde niveau als het bestaande bedrijventerrein.
- Voorzien in voldoende oppervlaktewaterberging (tenminste 6%).
- Voorzien in een verbeterd gescheiden rioolstelsel.
- Zo mogelijk handhaven en vernieuwen/vergroten van de bestaande watergangen langs Molendijk en Olzendepolder.
- Uitgaan van een gesloten watersysteem (dat wil zeggen geen vermenging met het watersysteem van het buitengebied) en daarbij inspelen op duurzaamheidsaspecten

Milieu

- Milieuzonering in beginsel afstemmen op de bij een grootschalig, gemengd bedrijventerrein behorende bedrijfsactiviteiten tot en met milieuhindercategorie 4.1.
- Tevens overeenkomstig provinciaal beleid uitsluiten de vestiging van categorie 1 bedrijven. Dit zijn bedrijven die goed passen binnen de woonomgeving en waarvoor geen ruimte op reguliere bedrijventerreinen vrijgehouden hoeft te worden.
- Niet toestaan van bedrijfswoningen op de uitbreiding van het bedrijventerrein.
- Gebruiksmogelijkheden zuidrand terrein afstemmen op het leidingbelang.

Ontsluiting

- Externe ontsluiting via Molendijkseweg-Olzendepolder met een zo noordelijk mogelijke in-steek naar het bedrijventerrein.
- Voorkeur voor een eigen/afzonderlijke interne ontsluitingsstructuur (geen integratie met interne ontsluitingsstructuur bestaande bedrijventerrein). Daarbij uitgaan van een ringvormige structuur en een wegbreedte van 6,5 meter (vergelijkbaar ontsluitingsprincipe als bij het bestaande bedrijventerrein).
- Parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein en voorzien in één aansluiting per bedrijf op de interne ontsluitingsstructuur.
- Olzendepolder (weg); handhaven functie voor fietsverkeer, noordelijk deel externe ontsluiting, zuidelijk deel voor fietsverkeer en noodontsluiting voor autoverkeer; voorkomen van gebruik Olzendepolder als sluiproute door middel van knip ter hoogte van zuidgrens terrein.

Landschap/groenstructuur

- Landschappelijke afstemming Molendijk en westrand bedrijventerrein (hoogwaardig ruimtelijk beeld bij entree van Yerseke).
- Landschappelijke inpassing van zuidrand via brede randbeplanting (tenminste 10 meter).
- Landschappelijke afscherming bedrijventerrein noordzijde door randbeplanting en perceel landhuis.
- Versterken groene karakter plattelandsweg Olzendepolder (groene as/fietsroute).
- Robuuste groenstructuur op terrein in combinatie met water (groene as met dwarsaders).

In aansluiting op deze "harde" ruimtelijke randvoorwaarden is overeenkomstig de intentie uit het Regionaal Bedrijventerreinprogramma de Bevelanden ook gekeken naar verdere concretisering in relatie tot de onderwerpen duurzaamheid en beeldkwaliteit.

Kansen voor duurzaamheid

Belangrijke en reële ruimtelijke thema's om daadwerkelijk invulling te geven aan een duurzame inrichting en ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein zijn het beperken van verhardingsoppervlak, het benutten van een samenhangende groen- en waterstructuur en intensief ruimtegebruik.

Beperken verhardingsoppervlak

Door een efficiënte interne ontsluitingsstructuur, daarop afgestemde profielbreedtes en toepassing van materialen kan "winst" geboekt worden ten aanzien van de benodigde oppervlakte aan verharding. De uitgangspunten van een ringstructuur en één aansluiting per bedrijf op de ringstructuur sluiten hier op aan. Door toepassing van bijvoorbeeld rabatstroken en parkeerplaatsen kan dit geoptimaliseerd worden.

Samenhangende groen- en waterstructuur

De basis voor de ruimtelijke hoofdstructuur wordt in sterke mate gevormd door een samenhangende groen- en waterstructuur. Gekozen is voor een combinatie van groen en water zodat hierdoor een meerwaarde ontstaat en een zekere efficiëntie in ruimtegebruik. Deze groen- en waterstructuur vormt een robuust stelsel met voldoende bergingscapaciteit voor afstromend regenwater en heeft door een zorgvuldige inrichting met natuurlijke oevers een zuiverende kwaliteit.

Gekozen is voor een van de polders gescheiden watersysteem. Hierdoor kan aan de ene kant het relatief schone regenwater in het gebied worden geborgen en gebiedsvreemd water buiten worden gehouden. Aan de andere kant kan een natuurlijk peilbeheer worden ingesteld, hetgeen globaal tegenovergesteld is aan het peilbeheer in het agrarische gebied. Hierdoor ontstaan optimale mogelijkheden voor oevers met natuurlijke beplanting.

Intensief ruimtegebruik

Doelstelling van intensief ruimtegebruik bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein is het efficiënter benutten van de beschikbare ruimte voor de bedrijfsactiviteiten. Per werknemer en/of bedrijfsactiviteit is dan minder vloer- en/of terreinoppervlak nodig. Bij toepassing van intensief gebruik kan gedacht worden aan:

- bouwen boven water: dubbel grondgebruik (waterberging en bebouwing); een mogelijke optie voor de zuidrand van het terrein
- toepassing vegetatiedaken; leidt tot vertraging/vermindering van afvoer van regenwater en daarmee tot beperking van oppervlak waterberging;
- parkeren onder of op bedrijfsgebouwen;
- voorkomen extensief ruimtegebruik via gronduitgifte (uitgifte van kavels op maat);
- stimuleren van bundeling van bedrijfsactiviteiten met een relatief kleine schaalgrootte door middel van bedrijfsverzamelgebouwen.

Richtlijnen beeldkwaliteit

Naast functionele- en milieukwaliteit vraagt ook de beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als de openbare en private onbebouwde ruimte de aandacht. Dit geldt met name de zijde waarop het terrein zich presenteert (langs de Molendijk, entree van de kern), maar ook het totale terrein. Om sturing te geven aan de gewenste beeldkwaliteit zijn de volgende uitgangspunten en richtlijnen van belang.

Openbare ruimte

- Watergangen in samenhang met onderhoudsstroken en robuuste beplantingsstroken benutten als ruimtelijk element voor de randen en compartimentering.
- Een ruimer profiel voor de zuidrand als overgang naar de polder en voor de westrand als overgangszone naar de hoger gelegen Molendijk.
- Overhoeken in zuidwest- en noordoosthoek aanwenden voor extra waterberging in de vorm van vijvers ter versterking van bijzondere zichtlocaties.
- Een vast wegprofiel voor de ontsluitingsweg met een door groenelementen onderbroken langsstrook ten behoeve van incidenteel parkeren of laden en lossen.
- Een voldoende breed/ruim wegprofiel voor de opwaardering van het noordelijk deel van de Olzendepolder.

- Kortsluitingen voor langzaam verkeer naar de Molendijk en de Olzendepolder(weg). Deze laatste zodanig profileren dat deze in geval van calamiteiten als noodontsluiting kan worden benut.
- Uniformiteit en een rustig beeld nastreven bij de vormgeving van lichtmasten, bewegwijzering en informatiepunt bij de entree.

Percelen

- Kleinere percelen in samenhang met de milieuzonering concentreren in het meest noordelijke compartiment.
- Grotere percelen concentreren aan de zuidrand.
- Langs de Molendijk middelgrote percelen ten behoeve van een hoogwaardige uitstraling van deze zichtlocaties. In het uitgiftebeleid representatieve functies (showroom, kantoren) waarborgen.
- Bij de voorste perceelsgrenzen van de bedrijfspercelen een groen karakter nastreven in samenhang met de parkeerfunctie.
- Opslagfuncties achter de percelen concentreren.

Bebouwing

- Langs de Molendijk een duidelijk onderscheid waarborgen tussen het representatieve en het bedrijfsdeel, door deze laatste functies meer terug te leggen.
- Verspringingen van de rooilijn beperken tot een nader te bepalen bandbreedte zodat enige continuïteit in het straatbeeld ontstaat.
- Intensieve bebouwing van de bedrijfspercelen nastreven.
- Vorm en hoogte afstemmen op situering in specifieke deelgebieden.
- Langs de Molendijk enige massa (bijvoorbeeld twee lagen representatief deel) nastreven.

3.2. Inrichtingsplan uitbreiding

Vorenvermelde randvoorwaarden en de in aansluiting daarop vermelde kansen en richtlijnen voor duurzaamheid en beeldkwaliteit zijn verwerkt in een inrichtingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. De vestiging (verplaatsing) van het palletbedrijf op het oostelijk deel van perceel Molendijk 46 is daarbij (uit oogpunt van ruimtelijk-functionele samenhang) meegenomen. Dit inrichtingsplan is weergegeven op los ingevoegde figuur 2. Dit inrichtingsplan brengt de hoofdopzet van de ruimtelijke inrichting van de uitbreiding in beeld en de daarin verweven verkeersstructuur en groen- en waterstructuur.

Hoofdopzet: assen

De ruimtelijke hoofdstructuur van het bedrijventerrein wordt bepaald door de noordzuidassen/-randen van Molendijk en Olzendepolder en de haaks daarop geprojecteerde groen- en waterassen. Deze dwarsassen zorgen voor een ruimtelijke geleding van het terrein in drie gebieden. De Olzendepolder en de dwarsassen sluiten aan op de structuur van het gerealiseerde bedrijventerrein (ruimtelijke samenhang).

Verkeersstructuur: ontsluitingslus

De externe ontsluitingsstructuur vindt plaats via de Olzendepolder. De interne ontsluitingsstructuur wordt gevormd door een circuit/lus die de ruimtelijke hoofdopzet feitelijk herhaalt en verfijnt. Daardoor ontstaat een heldere verkaveling met bedrijfskavels van verschillende maten die allemaal goed bereikbaar zijn.

Samenhangende groen- en waterstructuur

Langs de Molendijk wordt een ruime en open groen- en waterzone opgenomen, enerzijds als onderdeel van de beoogde representatiezone met hoogwaardige bedrijven en anderzijds als onderdeel van het gesloten watersysteem. Langs de Olzendepolder wordt de meer gesloten groene inpassing gecontinueerd (brede groene as). Aan de zuidrand heeft de groenstructuur vooral een afschermende functie. In de zuidwesthoek is voorzien in een waterpartij, enerzijds als begin van de representatieve zone, anderzijds ten behoeve van de noodzakelijke waterberging.

Aan de noordzijde voorziet het dichtbeplante landhuisperceel in een goede landschappelijke afscherming. Aan de noordoostzijde wordt deze groene rand doorgezet tot de Olzendepolder.

Bebouwingsstructuur

De op het inrichtingsplan aangegeven paarse gebieden vormen het uitgeefbaar terrein. Om zicht te krijgen in de bebouwingsstructuur en verdere verkaveling is op figuur 3 een impressie gegeven van een mogelijke verkaveling van het bedrijventerrein. Ter toelichting op deze impressie het volgende.

De zuidwesthoek (entree bebouwing Yerseke) en de noordoosthoek (entree bedrijventerrein) zijn bedoeld voor stedenbouwkundige accenten. Ter plaatse zijn bedrijven gewenst die een kwalitatieve presentatie kunnen waarmaken. Langs de Molendijk (de presentatiezone) dienen de bedrijven zich te presenteren naar de omgeving, waardoor het bedrijventerrein zich opent naar buiten. In verband hiermee dienen de bedrijven die zich in deze presentatiezone willen vestigen ook een representatieve vormgeving te realiseren. Bouwrichting, bouwhoogte en onderlinge samenhang zijn daarbij van belang.

3.3. Landschappelijke inpassing en inrichting

Essentieel onderdeel met betrekking tot de ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein is de landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein. Enerzijds vanuit de noodzaak van een goede ruimtelijke ordening maar anderzijds ook vanwege de situering van het terrein bij de entree van Yerseke. In de landschappelijke inpassing en inrichting is onderscheid te maken in de randen van het terrein en de interne groenstructuur.

De randen van het terrein

- Zorgdragen voor een goede visuele afscherming van het toekomstige bedrijventerrein in zuidelijke richting (open polderlandschap).
- Geen volledige afscherming maar juist een beperkte presentatie aan de westzijde van het bedrijventerrein door middel van een scherm van bomen (drie rijen).
- Visuele afscherming vanaf de langzaamverkeersverbinding de Olzendepolder. De huidige watergang aan de westzijde van de weg wordt gedempt.
- Integratie van de landschappelijke inpassing met de noodzakelijke waterberging en het watersysteem.
- Op markante locaties zijn accenten aangebracht in de vorm van opvallende bomen.

Interne groenstructuur

De interne groenstructuur heeft een nauwe samenhang met de ontsluitingsstructuur en het watersysteem. De interne groenstructuur bestaat uit de volgende elementen.

- Langs de hoofdontsluiting zal in een 5 meter brede berm een doorgaande haag met laanbeplanting worden aangelegd (berm tussen Olzendepolder en hoofdontsluiting). De andere berm zal worden benut voor de situering van kabels en leidingen.
- Dwars door het bedrijventerrein is, ter geleiding, een watergang/groenstrook gesitueerd. Deze zone is mede door de maatvoering, structureel van aard.
- De weg Olzendepolder wordt omgevormd tot een fietspad.
- Er is gestreefd naar het minimaliseren van de overlast van verkeer.

Profielen

De beoogde landschappelijke inpassing is nader geconcretiseerd aan de hand van een viertal profielen zowel met betrekking tot de randen als de interne groenstructuur. Deze profielen zijn weergegeven op het inrichtingsplan (figuur 2).

3.4. Beheersplan

Inleiding en doel

Op grond van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 maakt een beheersplan onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het beheersplan wordt aangegeven hoe de gemeente het beheer van een bedrijventerrein voorstaat. Het beheersplan voorziet in planmatige aanpak en bijbehorende instrumenten die in samenhang toegepast worden.





Figuur 3 Impressie verkaveling/bebouwing

Inzet van middelen en instrumenten moet leiden tot een structurele beheerssituatie, waardoor het bedrijventerrein vitaal blijft. De gemeente, het bedrijfsleven en de gebruikers hebben belang bij een vitaal bedrijventerrein (openbare ruimte en de bedrijfsruimte) omdat hiermee de economische en bedrijfsmatige interesse van de doelgroep gewaarborgd blijft. Een vitaal en dynamisch terrein heeft als voordeel dat investeringen voor de herstructurering van het terrein, of delen daarvan, minder snel aan de orde zijn of zelfs kunnen uitblijven. Bijkomend gevolg is dat de gemeenschap niet met de kosten hiervan opgezadeld wordt. Om tot een doelmatig en structureel beheer te komen is deze paragraaf opgenomen in het bestemmingsplan. Ook in het inmiddels vastgestelde en goedgekeurde Regionaal Bedrijventerreinprogramma De Bevelanden wordt aandacht besteed aan dit onderwerp.

Deze paragraaf geeft inzicht in het gemeentelijke standpunt ten aanzien van het beheer van het bedrijventerrein.

Eigendomssituatie

De gemeente Reimerswaal blijft eigenaar van de openbare ruimte waarbinnen de infrastructuur is aangebracht. Bij de openbare ruimte horen tevens de gronden voor de groenvoorzieningen en waterpartijen, inclusief schouwstroken. De gronden die in aanmerking komen voor gronduitgifte worden uitgegeven aan ondernemers onder het stellen van een aantal voorwaarden volgens de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Reimerswaal.

Inrichting

Het bedrijventerrein wordt duurzaam ingericht. Er is de nodige aandacht voor landschappelijke inpassing en moderne technieken in de afvoer van (oppervlakte)water zijn in het plan verwerkt. De planstructuur is efficiënt opgezet. Bij de inrichting en kaveldeling ontstaan geen overhoeken waar rommelzones kunnen ontstaan.

Effectief ruimtegebruik

Het gemeentebestuur huldigt het standpunt dat elk bedrijf op een juiste locatie moet komen te zitten. Er wordt gestreefd naar een zo efficiënt mogelijke bebouwing van de uit te geven gronden. Daarbij past wel de kanttekening dat een ruim bedrijfskavel gewenst kan zijn met het oog op een beoogde expansie van de betrokken onderneming.

Onderhoud

Groenvoorzieningen

Aanleg, beheer en onderhoud van de groenvoorzieningen en waterpartijen worden door de gemeente uitgevoerd. De gronden waarop de landschappelijke inpassing is geprojecteerd worden niet meeverkocht aan de bedrijven. Daarmee is de instandhouding van de landschappelijke inpassing verzekerd en staat tevens vast dat deze beplanting genoegzaam onderhouden wordt. In de gemeentebegroting wordt een structureel budget opgenomen voor onderhoud. De middelen voor de aanleg van de groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bouwgrondexploitatie.

Wegen, riolering en paden

De planinfrastructuur blijft in eigendom, beheer en onderhoud bij de gemeente. Het beheer en onderhoud van deze infrastructuur (straatonderhoud, rioolbeheer, onderhoud verlichting en bebording, veegwerk etc.) geschiedt structureel, gebaseerd op de gebruikelijke onderhoudsplannen. Daarvoor worden de benodigde middelen (uren en budget) beschikbaar gesteld.

Groot onderhoud of vervanging van onderdelen op termijn worden meegenomen in de gemeentelijke investeringsplannen voor de wegen en de gemeentelijke riolering, volgens de gebruikelijke cycli.

Private gronden en gebouwen

Naast de verantwoordelijkheid die de gemeente heeft voor een doelmatig beheer van de bij haar in beheer zijnde ruimten (de gemeente heeft een voorbeeldfunctie), geldt er tevens een verantwoordelijkheid voor de gevestigde ondernemers. De insteek van de gemeente is om het bedrijventerrein dynamisch en vitaal te laten zijn en te houden. Dat kan door te zorgen dat het terrein wordt aangewend conform de doelstelling. Deze doelstelling omvat bedrijfsmatige exploitatie door ter plaatse werkende ondernemers of vanuit het bedrijventerrein werkende ondernemers.

Van de bedrijven zelf mag verwacht worden dat zij oog hebben voor en belang hechten aan kwaliteit van de bedrijfsomgeving en hun eigen terrein en gebouw. Daarnaast moeten zij middelen uit hun bedrijfsmatige exploitatie kunnen onttrekken voor het beheren en onderhouden van hun eigendommen, waardoor grond en gebouwen hun waarde behouden. De gemeente neemt initiatieven om hierover met de ondernemers in gesprek te gaan. Een platform hiervoor is de Ondernemersvereniging Reimerswaal.

Controle, toezicht en handhaving

Het bestemmingsplan bevat een aantal kwalitatieve doelstellingen en voorschriften op het gebied van vestiging, bouwen en gebruiken en uitstraling (beeldkwaliteit). Deze bepalingen zijn essentieel en trachten tegen te gaan dat het terrein verrommelt of verpaupert. De gemeente zet zich actief in om deze doelstellingen te waarborgen. De meest succesvolle weg hiervoor is motivatie van de ondernemers, gekoppeld aan informatie en kennisoverdracht.

De tweede stap is gericht controleren en toezien op het vasthouden van de doelstellingen, in samenwerking met de ondernemers. Ondernemers zullen worden aangesproken op het netjes houden van hun bedrijfsterrein.

De derde en laatste stap voorziet in concrete bestuursrechtelijke handhaving (bestuursdwang of dwangsom), nadat de eerste twee stappen niet het gewenste resultaat sorteren.

4.1. Archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht er op toe te zien dat met archeologische vindplaatsen rekening wordt gehouden bij ruimtelijke ordening, milieueffectrapportage, bouwactiviteiten en andere ingrepen in een gebied. Basis/vertrekpunt voor de implementatie van dat op behoud van archeologisch erfgoed gerichte beleid vormen de Archeologische Monumentenkaart en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden. Op de AMK zijn de bekende archeologische waarden aangegeven en op de IKAW de gebieden en terreinen waar reële archeologische verwachtingen (trefkansen) bestaan. Door Gedeputeerde Staten van Zeeland zijn in mei 2001 de Zeeuwse AMK en IKAW als archeologisch toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten vastgesteld.

In het plangebied bevindt zich geen (deel van een) terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland aangegeven staat als een terrein van enige vastgestelde archeologische waarde. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is het plangebied aangegeven als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat er een lage trefkans is op de aanwezigheid van archeologische resten. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is derhalve in het kader van de planvorming geen archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk.

4.2. Ecologie

Ecologie

De ontwikkeling van het bedrijventerrein dient getoetst te worden aan de Flora- en faunawet. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied (soortbescherming). Als een ruimtelijke ingreep wordt voorbereid, die gevolgen heeft voor beschermde planten- en/of diersoorten en/of hun leefgebied, dient voor de betreffende ingreep een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Tevens is het noodzakelijk om na te gaan of er mogelijke effecten optreden in gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn/Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming). Voor het plangebied is dit van belang in verband met de ligging in de nabijheid van de Natura 2000-gebieden de Oosterschelde en de Yerseke Moer.

Bijlage 1 bevat een beschrijving van het wettelijk kader en de uitgevoerde beoordeling betreffende de gebiedsbescherming en soortbescherming. In het navolgende wordt volstaan met het vermelden van de conclusies.

Conclusies

Op grond van de uitgevoerde beoordeling worden de volgende conclusies getrokken.

- Er vindt geen negatieve beïnvloeding plaats van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein op speciale beschermingszones Oosterschelde en Kapelse en Yerseke Moer uit de Vogelrichtlijn en / of Habitatrichtlijn.
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van *extra* beschermde vogelsoorten in het onderzoeksgebied.
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de *overige* beschermde soorten zoogdieren.

Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk daar er alleen algemene soorten in het plangebied voorkomen.

4.3. Landschap

Bij de inrichting van de uitbreiding is veel aandacht besteed aan een zowel qua maatvoering, samenstelling en structuur voldoende landschappelijke inpassing (zie hoofdstuk 3). Met de voorgestelde groenstructuur, zoals weergegeven op het inrichtingsplan (zie figuur 2), wordt concrete invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van het bedrijventerrein. De hoofdopzet van groene assen en dwarsassen sluit aan op het landschapspatroon van het gebied. Aan de westrand wordt voorzien in een 10 meter randbeplanting en aan de zuidrand in een ruim 20 meter brede randbeplanting. Daarmee wordt (in ruime mate) voldaan aan het provinciale uitgangspunt van 10 meter randbeplanting.

4.4. Verkeer en ontsluiting

Verkeersproductie bedrijventerrein

Uit onderzoek naar de verkeersproductie van bedrijventerreinen is gebleken dat de gemiddelde verkeersproductie per netto hectare bedrijventerrein ongeveer 220 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt.

De nettogrootte van het totale terrein (uitbreiding + perceel Van der Jagt) bedraagt circa 11 hectare. De totale verkeersproductie (en -attractie) van het terrein bedraagt na volledige realisering derhalve circa 2.500 mvt/etmaal.

Externe ontsluiting (vracht)autoverkeer

Locatie externe ontsluiting

De gekozen externe ontsluitingsweg van de 4^e fase voor het (vracht)autoverkeer is via de Olzendepolder. Op deze manier wordt een soortgelijke externe ontsluitingsstructuur verkregen als bij het bestaande bedrijventerrein. Andere ontsluitingen zijn ook vrijwel niet mogelijk. Zowel een ontsluiting via het zuidelijk deel van de Olzendepolder als een directe ontsluiting op de Molendijk is om verschillende redenen niet wenselijk (respectievelijk onbedoeld gebruik van plattelandswegen en vanuit het verkeersveiligheidsoogpunt door het hoogteverschil en de zich daarvoor voordoende uitzichtproblemen).

Vanaf de Olzendepolder kan vervolgens via de Molendijkseweg de provinciale weg N673 (Molendijk) worden bereikt, waarna op korte afstand de kern Yerseke en de rijksweg A58 richting Brabant of Vlissingen liggen (zie figuur 4).

Inrichting externe ontsluiting

In de huidige vorm is de Olzendepolder een plattelandsweg, die niet voldoet aan de profilering van een ontsluitingsweg voor een bedrijventerrein. Om de functie en inrichting van de Olzendepolder als plattelandsweg door de aanleg van het bedrijventerrein zo min mogelijk te veranderen, wordt er nadrukkelijk voor gekozen de aansluiting op de interne structuur zo noordelijk mogelijk te realiseren.

Het noordelijk deel van de Olzendepolder dient derhalve te worden geherprofileerd om de toekomstige verkeersintensiteiten (alle voertuigen van en naar het nieuwe bedrijventerrein rijden via de Olzendepolder) te kunnen verwerken. Voorgesteld wordt op de weg een maximumsnelheid toe te staan van 50 km/uur. De vereiste wegbreedte is circa 7 meter. Fysieke snelheidsremmers dienen slechts in uiterste noodzaak te worden gehanteerd. Gelet op de belangrijke functie van de Olzendepolder voor fietsverkeer is aanleg van fietsvoorzieningen langs het noordelijk deel van de Olzendepolder voorwaarde. Hierbij dient te worden uitgegaan van een vrijliggende fietsvoorziening.

Om sluipverkeer via het zuidelijke deel van de Olzendepolder te voorkomen, is het wenselijk de weg ten zuiden van het bedrijventerrein te knippen. In geval van calamiteiten kan het zuidelijke deel van de weg wel als noodontsluiting worden gebruikt. Ook dient de weg open te blijven voor het fietsverkeer. De knip in de weg dient dan ook conform dit uitgangspunt te worden uitgevoerd.



Figuur 4 Externe ontsluitingsstructuur

Kruising Molendijk-Molendijkseweg

Aandacht dient te worden besteed aan de kruising tussen de Molendijk en de Molendijkseweg. Door de toegenomen intensiteiten op de Molendijkseweg (met circa 2.500 mvt/etmaal) kunnen op dit kruispunt mogelijk knelpunten met betrekking tot de doorstroming en wachttijden voor het kruispunt ontstaan. Met behulp van verschillende rekenmethoden is dit nader onderzocht. Met de methode Slop kan worden bepaald of er knelpunten met betrekking tot de doorstroming op het kruispunt ontstaan. Met de methode Harders kan worden bepaald of er onacceptabele wachttijden voor het afslaand verkeer op het kruispunt ontstaan.

Uit beide methoden blijkt dat met de huidige intensiteiten op de Molendijk en de Molendijkseweg, vermeerderd met het verkeer als gevolg van de uitbreiding van de Olzendepolder met een 4^e fase, zich geen knelpunten met betrekking tot de doorstroming voordoen en geen noemenswaardige wachttijden (korter dan 20 seconden) voor het kruispunt ontstaan. Op langere termijn (na 2010) kunnen deze knelpunten en wachttijden door de autonome groei van het verkeer mogelijk wel ontstaan.

Maatregelen aan het kruispunt zijn door het gemeentebestuur gewenst. Met het oog op de sturing van het vrachtverkeer is gekozen voor de aanpassing van het kruispunt waarbij via afgebogen voorrang Molendijk-Molendijkseweg het verkeer in die richting voorrang heeft op het verkeer afkomstig van Molendijk uit de richting Yerseke (zie ook figuur 4).

Interne ontsluitingsstructuur (vracht)autoverkeer

De interne ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer wordt op de volgende uitgangspunten gebaseerd:

- een optimale verkaveling is sturend voor de ligging van de ontsluitingsstructuur; een goede ontsluiting van alle percelen is uitgangspunt;
- toepassen van een ringvormige structuur vanwege de helderheid hiervan, het voorkomen van keerbewegingen in doodlopende straten, een optimale verdeling van het verkeer en de in de praktijk bewezen verkeersveiligheid; bij de concrete uitwerking van het terrein kan deze ringvormige structuur nader worden ingevuld.

Op het bedrijventerrein geldt voor het verkeer en maximumsnelheid van 30 km/uur. De wegbreedte van de interne ontsluitingsstructuur zal circa 6,00 - 6,50 meter bedragen. In die situatie kunnen twee vrachtwagens elkaar met een snelheid van 30 km/uur veilig passeren. Om deze snelheid te handhaven dienen de rechtstanden kort te zijn (maximaal circa 200 meter). Fysieke snelheidsremmers dienen slechts in uiterste noodzaak te worden gehanteerd.

Voor de interne ontsluitingsstructuur zijn twee varianten denkbaar namelijk of een eigen afzonderlijke interne wegenstructuur binnen de uitbreiding of een interne wegenstructuur die aansluit op de interne wegenstructuur van het bestaande bedrijventerrein. Gelet op de vergenvorderde ontwikkeling van het huidige terrein en de volledig daarop afgestemde interne wegenstructuur is een geïntegreerde interne wegenstructuur moeilijk te realiseren en is gekozen voor een eigen interne wegenstructuur. Het aanbrengen van fietssuggestiestroken op de interne ontsluitingsstructuur kan, gelet op het aandeel vrachtverkeer worden overwogen. Vanuit de principes en uitgangspunten van duurzaam veilig zijn dergelijke fietsvoorzieningen op wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur echter niet noodzakelijk.

Parkeren en perceelstoegangen

Om laden en lossen op straat zo veel mogelijk te voorkomen en om parkeren in de openbare ruimte mogelijk te maken, wordt het parkeren op de openbare wegen toegestaan in daarvoor langs de rijbaan aangebrachte parkeervakken. Om onduidelijke parkeersituaties en het aantal bijzondere verrichtingen op de weg zo veel mogelijk te voorkomen, dient echter wel zo veel mogelijk uit te worden gegaan van parkeren op eigen terrein (opnemen in vergunningenspoor). Om het aantal punten waar verkeersuitwisseling plaatsvindt te beperken, wordt voorgesteld om de afzonderlijke percelen (bedrijven) slechts met één ontsluiting op de interne ontsluitingsroute aan te sluiten. Van belang voor de inrichting zijn ook de voorwaarden zoals vermeld in het politiekeurmerk.

Fietsverkeer

De Olzendepolder maakt deel uit van de recreatieve ANWB-fietsroute langs de Oosterschelde. Daarnaast is de weg onderdeel van het utilitaire fietsnetwerk (woon-werk en school-thuis). Het creëren van een goed fietsklimaat op deze weg is hierdoor noodzakelijk. Op het noordelijk deel van de Olzendepolder wordt een (vrijliggende) fietsvoorziening daarom wenselijk geacht. Door eerdergenoemde knip in de Olzendepolder zal het aandeel autoverkeer op het zuidelijk deel van de weg afnemen, waardoor ook hier een aantrekkelijker fietsklimaat wordt bewerkstelligd.

Het fietsverkeer met als bestemming het bedrijventerrein kan eenvoudig via de Olzendepolder en de Molendijkseweg de bebouwde kom van Yerseke bereiken. Ook in zuidelijke richting kunnen via de Olzendepolder, de parallelverbinding onderlangs de Molendijk en de overige platte-landswegenstructuur het station van Kruiningen/Yerseke en de omliggende kernen worden bereikt.

Binnen de 4^e fase zijn op vier locaties kortsluitingen gemaakt voor fietsers in de richting van de Molendijk en Olzendepolder.

4.5. Waterhuishouding

Huidige situatie

De Olzendepolder is een zeekleipolder. De polder bestaat uit kalkrijke poldervaaggronden. Binnen 80 cm komt maar op weinig plaatsen zand voor. De gronden langs de Oosterscheldedijk bestaan uit lichte zavel. In de zone tussen de Olzendepolder(weg) en de Molendijk, bestaan de gronden uit lichte klei. Hiertussen kunnen zware zavelgronden worden aangetroffen. De gronden zijn zeer kalkrijk. Het maaiveld heeft een hoogteligging van circa 0,8 m +NAP.

In het peilbesluit van Ruilverkaveling Inkel is voor het peilvak waarin het plangebied ligt (nr. 10), voor zowel zomer als winter een peil van 0,90 m –NAP vastgesteld. De drooglegging (dit is de afstand tussen maaiveld en waterpeil) van de gronden bedraagt in de huidige situatie ongeveer 170 cm.

De afwatering van het gebied gebeurt via de hoofdwatgangen langs de Molendijk, de Olzendepolder en de Oosterscheldedijk naar het gemaal Joh. Glerum.

Drooglegging en waterberging

Het peilbeheer van het nieuwe bedrijventerrein zal hetzelfde moeten zijn als de reeds gerealiseerde fasen van het bedrijventerrein. Toekomstig waterpeil en maaiveld zullen op hetzelfde niveau moeten liggen als de rest van het terrein.

In de nieuwe situatie zal de drooglegging 1.80 meter bedragen. Om voldoende drooglegging te genereren lijkt ophoging van het terrein daarom niet noodzakelijk. De gemeente is op grond van de Verordening Waterhuishouding Zeeland verantwoordelijk voor voldoende ontwatering van het plangebied.

Toekomstige situatie

In het kader van het opstellen van de inrichtingsschets /landschappelijke inpassing heeft nauw overleg met het waterschap plaatsgevonden. Hierna worden de hoofdpunten weergegeven.

Waterpeil

Het streefpeil in het gehele gebied zal op -1.00 N.A.P. komen te liggen. Ten opzichte van het huidige waterpeil is dit een geringe verhoging. Het gemiddelde niveau van het maaiveld is maximaal 1.00 m + N.A.P. De taluds hebben een verhang van 1:2 en de noodzakelijk bodemdiepte is 50 centimeter lager dan het waterpeil. Het profiel van de watergangen in het plangebied is op de kaart opgenomen.

De driehoekige vijver in de zuidwestelijke punt van het plangebied heeft een bodemdiepte van circa $-2,5$ m N.A.P. Deze diepte is gekozen vanwege:

- de betere basisvoorwaarden voor een goede waterkwaliteit;
- eventuele functie als blusvijver;
- minder frequent onderhoud.

Afwatering

De afwatering van het gehele plangebied zal via de oostelijke watergang langs de Olzendepolder plaatsvinden. Deze watergang stroomt in eerste instantie in noordelijke richting af om vervolgens langs de Oosterscheldedijk in zuidelijke richting te stromen.

Het plangebied zal door middel van dammen worden geïsoleerd van het omringende poldergebied, dat plaatselijk - met name in het zuidelijke deel van de Olzendepolder - een lagere maaiveldligging heeft. Een geautomatiseerde stuw zal bij piekafvoer zorgdragen voor het benutten van de noodzakelijke bergingscapaciteit in het plangebied: bij veel regenval gaat de stuw automatisch omhoog, waardoor voorkomen wordt dat het lager gelegen agrarische gebied wateroverlast zal krijgen.

De afwatering in het plangebied zal plaatsvinden door middel van vier nieuwe duikers onder de Olzendepolder en een dam net ten zuiden van de verlaagde plantstrook. Duikers die nu nog aanwezig zijn worden afgedamd.

De bestaande watergang ten oosten van de Molendijk zal worden gedempt. Hiervoor in de plaats zal een nieuwe watergang met een standaardprofiel worden gegraven met tussen de weg en de sloot een drie meter brede berm.

Waterberging

Op grond van berekeningen van het waterschap is het noodzakelijk dat in het plangebied een berging van circa 6.746 m³ wordt gerealiseerd. Daarbij is rekening gehouden met het zoveel mogelijk afkoppelen van de verharding. Het plan voorziet ruim in deze bergingsbehoefte. In de watergangen (totale lengte bedraagt 958 m) kan $4,5$ m² in het profiel geborgen worden. Dit komt uit op 4311 m³ berging. De in het inrichtingsplan opgenomen waterplas aan de zuid-westzijde (een totale oppervlakte van 2705 m²) kan 3335 m³ bergen. Gezamenlijk komt dit uit op een bergingscapaciteit van 7646 m³.

Daarnaast is op de plankaart ook een watergang aangegeven op de kavel van Van der Jagt, waar op eigen terrein een waterberging van 6% van het te bebouwen oppervlak gerealiseerd moet worden (circa 760 m³). Gezien de te realiseren bedrijfsbestemming van het hoveniersbedrijf, waarbij op circa 5.000 m² bebouwing mogelijk wordt, is bij de exploitatieovereenkomst een waterberging van 300 m³ geëist (6% van 5.000 m²). Deze waterberging wordt op het eigen perceel aangelegd.

4.6. Milieu

4.6.1. Milieuzonering

In de directe omgeving van de uitbreiding van bedrijventerrein Olzendepolder zijn woningen gesitueerd. Aan de noordzijde bevinden zich het woonhuis Molendijk 1 en de bedrijfswoningen Molendijk 46 (perceel van Van der Jagt ten behoeve van verplaatsen palletbedrijf) en Molendijk 44 (perceel hoveniersbedrijf Terra). Aan de oostzijde zijn op het bestaande bedrijventerrein Olzendepolder in een strook langs de Olzendepolder bedrijfswoningen toegestaan (en inmiddels 11 bedrijfswoningen gebouwd). Aan de westzijde van de Molendijk bevinden zich enkele agrarische bedrijfswoningen.

Om milieuhinder voor de omgeving te beperken, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Dit gebeurt aan de hand van een milieuzonering. Deze milieuzonering geeft aan welke bedrijven zich in de toekomst in het plangebied kunnen vestigen.

Anderzijds dient rekening te worden gehouden met de provinciale doelstelling om bedrijfsactiviteiten die behoren tot categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten geen ruimte in te laten nemen op reguliere bedrijventerreinen.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Om inzicht te krijgen in de mate van milieubelasting van bedrijven, wordt gebruikgemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Met behulp van deze staat kunnen bedrijven worden ingedeeld naar de mate van belasting voor het milieu. Hoe hoger de milieubelasting van het bedrijf, hoe hoger de milieucategorie waaronder het bedrijf valt. Iedere milieucategorie kan worden vertaald naar een minimaal aan te houden richtafstand ten opzichte van gevoelige functies. Voor een algemene toelichting op de staat wordt verwezen naar bijlage 2. De Staat van Bedrijfsactiviteiten maakt deel uit van de voorschriften.

Uitgaande van de ligging van het bedrijventerrein ten opzichte van gevoelige functies kan een zonering voor het plangebied worden opgesteld. In het noordelijk deelgebied van het nieuwe bedrijventerrein worden alleen bedrijven uit de categorieën 2 tot en met 3.2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten, gelet op de afstand tot de woning Molendijk 1. Categorie 3.2-bedrijven zijn bedrijven die in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 meter).

Voor de zone langs de Olzendepolder dient rekening gehouden te worden met de aanwezige bedrijfswoningen c.q. mogelijk nog te bouwen bedrijfswoningen. Dit betekent dat in een zone van 100 meter vanaf de grens van de bouwpercelen voor bedrijfswoningen bedrijven tot en met categorie 3.2. toegestaan kunnen worden. Voor het overige gebied zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 4.1.

Van de twee bedrijven gelegen buiten het bedrijventerrein, maar wel in het plangebied (percelen Molendijk 44 en 46) is de milieuzonering als volgt. Het palletbedrijf Van der Jagt en het hoveniersbedrijf kunnen worden ingeschaald in categorie 3.1. en passen daarmee binnen de milieuzonering.

De milieuzonering is weergegeven op figuur 5. Bij deze milieuzonering geldt dat er, met uitzondering van de bedrijfswoningen bij het palletbedrijf en het hoveniersbedrijf, geen (nieuwe) bedrijfswoningen in het gebied kunnen worden gevestigd (zie onder bedrijfswoningen).

Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen op een bedrijfsterrein kunnen een belemmering vormen voor de bedrijfsactiviteiten van de aanwezige bedrijven. De milieuvergunning van de bedrijven wordt namelijk afgestemd op "woningen van derden", waarbij in beginsel geen onderscheid geldt voor bedrijfswoningen of burgerwoningen. Dit is met name het geval indien op het bedrijventerrein "zwaardere" bedrijven worden toegelaten (uit categorie 3.2 en hoger).

Op het bestaande bedrijventerrein Olzendepolder zijn bedrijfswoningen toegestaan. Op de thans aan de orde zijnde uitbreiding van het bedrijventerrein kunnen in de zone grenzend aan het bestaande terrein derhalve geen bedrijven worden toegestaan uit categorie 4.1 en hoger. Om beperkingen voor de nieuw te vestigen bedrijven te voorkomen, worden daarom op de uitbreiding geen bedrijfswoningen toegestaan.

Wel is bij het te verplaatsen palletbedrijf de mogelijkheid aanwezig voor de realisering van twee bedrijfswoningen.

4.6.2. Bodemkwaliteit

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).



Figuur 5 Milieuzonering en leidingenstrook

In opdracht van de gemeente is door Ingenieursbureau Oranjewoud BV verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek resulteert in de volgende conclusies.

Op enkele locaties wordt de tussen- en of interventiewaarde overschreden, het betreft een sterk verhoogd gehalte aan arseen (perceel 486, zone langs noordelijk deel Olzendepolder), sterk verhoogde gehalten met bestrijdingsmiddelen (perceel 497, meest zuidelijke landbouwperceel) en een matig verhoogd gehalte aan minerale olie (593, perceel in midden van het uitbreidingsgebied). Strikt genomen dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de omvang en ernst van de aangetoonde verontreiniging.

De verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen zijn het gevolg van het gebruik van de locatie (boomgaard). Verwacht wordt dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Voorafgaand aan herinrichting dienen er een nader bodemonderzoek en een saneringsplan te worden opgesteld waarop door de provincie Zeeland een beschikking dient te worden afgegeven.

De verontreiniging met arseen is mogelijk eveneens te relateren aan het gebruik van de locatie als boomgaard. Gezien de toekomstige bestemming van dit deel van de onderzoekslocatie (infrastructuur) waarbij grondverzet zal plaatsvinden wordt aanbevolen om een beperkt aanvullend onderzoek uit te voeren naar de ernst en urgentie van de verontreiniging met arseen.

De lichte tot matige verontreiniging met oliecomponenten is te relateren aan het gebruik van het met sintels verharde terreindeel. Deze verontreiniging zal zich waarschijnlijk beperken tot de verhardingslaag. In de onderliggende bodem zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Aangezien sprake is van een verhardingslaag is nader onderzoek niet noodzakelijk. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat bij inrichting vrijkomende verhardingsmaterialen (sintels) waarschijnlijk niet herbruikbaar is en afgevoerd dient te worden naar een erkend verwerker.

Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar de verontreiniging met bestrijdingsmiddelen en arseen.

Afweging vervolgonderzoek

In overleg met de provincie is besloten dat een vervolgonderzoek naar de verontreiniging geen meerwaarde had. Sanering van de gronden is uitsluitend noodzakelijk bij graafwerkzaamheden op deze gronden. Bij sanering van de gronden wordt op dat moment een plan van aanpak of een saneringsplan opgesteld. Wanneer de gronden ter plaatse worden aangevuld, kan de verontreinigde grond blijven zitten. Hiervan wordt uitgegaan, zodat geen nadelige effecten zijn te verwachten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid.

Het zuidelijk gelegen perceel - met een omvang van 2 ha - is sterk verontreinigd met DDT's. Deze grond mag op het perceel blijven. Grondwerkzaamheden kunnen uitsluitend door een gecertificeerde aannemer worden uitgevoerd. Bij het bouwrijp maken van de gronden moet een beschikking op grond van de Wet bodembeheer door de provincie zijn afgegeven. Ook hier wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans en zodanige bewerking/situering van de grond dat de bodemverontreiniging geen belemmering betekent voor de toegekende bestemming en economische uitvoerbaarheid.

4.6.3. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals bij het opstellen van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek en resultaten

In het plangebied wordt de uitbreiding van het bedrijventerrein Olzendepolder mogelijk gemaakt. Om deze ontwikkeling te kunnen toetsen aan de Wlk is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving (bijdrage van de ontwikkeling). In bijlage 3 zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving. Deze toename leidt echter niet tot een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk. Langs geen van de ontsluitende wegen worden grenswaarden uit de Wlk overschreden.

Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat de ontwikkeling een beperkte bijdrage levert aan de luchtkwaliteit in de omgeving (de uitkomsten met en zonder ontwikkeling zijn niet overal gelijk). Deze toename leidt echter niet tot een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk. Langs geen van de ontsluitende wegen worden grenswaarden uit de Wlk overschreden.

4.6.4. Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van een bestemmingsplan, dat de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen en de aanleg van nieuwe wegen en nieuwe woningen mogelijk maakt, is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidhinder. Daarbij dient in het kader van dit bestemmingsplan onderscheid te worden gemaakt tussen de volgende situaties:

- nieuwe wegen: de geluidsbelasting van nieuwe wegen op de gevels van nieuwe en bestaande woningen;
- nieuwe woningen: de geluidsbelasting ten gevolge van nieuwe en bestaande wegen;
- reconstructie bestaande weg: de toename van de geluidsbelasting als gevolg van de weg-reconstructie op de gevels van bestaande woningen.

Nieuwe weg versus bestaande en nieuwe woningen

Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en gebieden waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt.

Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). Het bestemmingsplan maakt de aanleg van een nieuwe interne ontsluitingsweg mogelijk in het zuidelijk deel van het plangebied.

De maximale snelheid van deze interne ontsluitingsweg zal echter 30 km/h gaan bedragen, zodat deze weg is gedezoneerd op grond van de Wet geluidhinder. Op basis van jurisprudentie dient echter te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Daarom is de geluidsbelasting op de gevels van bestaande en nieuwe woningen in en rond het plangebied inzichtelijk gemaakt. Omdat het bestemmingsplan de ligging van deze interne ontsluitingsweg vrij laat is in het onderzoek uitgegaan van een worse casebenadering waarbij deze weg in het akoestisch model zo dicht mogelijk bij de geluidsgevoelige bestemmingen is gesitueerd.

Voor onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting van de gedezoneerde 30 km/h-wegen binnen het plangebied wordt aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezoneerde wegen. Voor dergelijke gezoneerde wegen noemt de Wet geluidhinder normen voor de geluidsbelasting aan de gevels van nieuwe en bestaande woningen. Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) mag in principe niet meer bedragen dan deze voorkeursgrenswaarde (48 dB).

Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, dient de worden onderzocht of maatregelen gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel mogelijk zijn. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen), maatregelen aan de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels) of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger.

Indien deze maatregelen niet mogelijk, niet gewenst of niet doeltreffend blijken, dan kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek tot een hogere grenswaarde worden ingediend. Hierbij mag de gevelbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De uiterste grenswaarde van bestaande woningen binnen de bebouwde kom langs een nieuwe gezoneerde weg bedraagt 63 dB. De uiterste grenswaarde van nieuwe woningen langs nieuwe wegen binnen de bebouwde kom bedraagt 58 dB.

Krachtens artikel 110g van de Wgh mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een lagere snelheid dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor snelheden van 70 km/h en hoger geldt een aftrek van 2 dB. Bij de genoemde geluidsbelastingen in deze rapportage is deze aftrek toegepast.

Onderzoek

Het akoestisch onderzoek is verricht volgens Standaard Rekenmethode II (SRM II) conform het "Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006".

De exacte ligging van de interne 30 km/h-ontsluitingsweg is niet in het bestemmingsplan vastgelegd. In de berekeningen is uitgegaan van een ringvormige structuur zoals opgenomen in het inrichtingsplan (figuur 2). De weg is echter in het kader van een worse casebenadering langs de rand van het plan gelegd, zo dicht mogelijk bij de nieuwe en bestaande woningen. Uit de berekende verkeersproductie (zie paragraaf 4.4) volgt dat voor de nieuwe interne ontsluitingsweg een etmaalintensiteit van 2.200 mvt/etmaal geldt. Verder is uitgegaan van het wegdektype fijn asfalt en een maximumsnelheid van 30 km/h. Voor de voertuigverdeling is uitgegaan van een standaardverdeling voor bedrijfsontsluitingswegen op basis van algemene kencijfers voor dergelijke wegen. Voor het bouwvlak waarbinnen dienstwoningen zijn toegelaten (perceel palletbedrijf) en dat ten noorden van de interne weg en ten westen van de Olzendepolder ligt is in het

model in de meest zuidelijke punt een waarneempunt opgenomen om de geluidsbelasting te berekenen. Voor de nieuwe bedrijfswoningen die het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Olzendepolder" mogelijk maakt (oostzijde Olzendepolder) is de ligging van de bestaande woningen maatgevend voor de optredende geluidsbelasting, zodat hiervoor geen indicatieve woningen in het model zijn opgenomen.

Uit de geluidsberekening (zie bijlage 4) blijkt de geluidsbelasting maximaal 51 dB te bedragen daar waar direct ten westen van de Olzendepolder nieuwe bedrijfswoningen (waarneempunt 20) mogelijk worden gemaakt. Omdat bij een gevel met standaard dubbele beglazing en kierdichting de door de Wet vereiste binnenwaarde van 33 dB bij een geluidsbelasting aan de gevel van maximaal 53 dB nog zonder meer kan worden gewaarborgd, kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting. Een procedure hogere grenswaarden is ondanks dat de geluidsbelasting boven de 48 dB (voorkeursgrenswaarde) ligt niet noodzakelijk omdat de betreffende weg formeel is gedezoneerd.

Op de andere woningen (Molendijk 44 en 46 en Molendijkseweg 1) blijft de geluidsbelasting als gevolg van de interne 30 km/h-ontsluitingsweg beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting op de bestaande en nieuwe woningen uit het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Olzendepolder" ligt beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zodat sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting.

Nieuwe woningen langs bestaande wegen

Binnen het plangebied zijn mogelijkheden opgenomen voor de realisatie van nieuwe (bedrijfs)woningen. Deze woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Molendijk met zijn parallelweg, de Molendijkseweg, de Olzendepolder. De Molendijk en de Molendijkseweg hebben op basis van een buitenstedelijke ligging en maximaal 2 rijstroken een geluidszone van 250 meter. De Olzendepolder heeft momenteel een buitenstedelijke ligging en een 60 km/h-regime, na realisatie van het bedrijventerrein zal echter sprake zijn van een binnenstedelijke ligging en een 50 km/h-regime.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en niet mogelijk, niet gewenst of niet doeltreffend blijken, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek tot een hogere grenswaarde worden ingediend. Hierbij mag de gevelbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De uiterste grenswaarde van nieuwe woningen binnen de bebouwde kom langs een bestaande weg bedraagt 63 dB.

Voor de toetsing van de nieuwe woningen aan de geluidsbelasting van de Olzendepolder is uitgegaan van de ligging na reconstructie van deze weg.

In het bestemmingsplan zijn aan de oostzijde van het nieuwe bedrijventerrein Olzendepolder in een strook direct ten westen langs de weg Olzendepolder 2 bedrijfswoningen toegestaan. Uit de geluidsberekeningen (zie bijlage 4) blijkt dat deze woningen in 2017 buiten de 48 dB-contouren (voorkeursgrenswaarde) van de Molendijk, de parallelweg van de Molendijk en de Molendijkseweg vallen. De geluidsbelasting ten gevolge van de Olzendepolder bedraagt 49 dB (waarneempunt 19). De geluidsbelasting aan de gevel kan tot onder de voorkeursgrenswaarde worden teruggebracht door in plaats van fijn asfalt (DAB) een wegdekverharding van SMA 0/6 toe te passen (zie bijlage 4). Indien dit om specifieke redenen niet wenselijk wordt geacht kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde toekennen.

Reconstructie

Wettelijk kader

Volgens de Wet geluidhinder is er sprake van een reconstructie indien als gevolg van fysieke wijzigingen aan een weg de geluidsbelasting aan de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen met 1,5 dB of meer toeneemt (afgerond 2 dB). Daarbij geldt dat, wanneer de feitelijke heersende geluidsbelasting voor reconstructie lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, de verhoging moet worden berekend vanaf 48 dB. Onder een fysieke wijziging aan of op de weg wordt onder meer verstaan een wijziging van het profiel of het wegdek, wijziging van de maximumsnelheid of verschuiving van de wegas waarbij de bestaande weg wordt opgeheven. Een

wijziging van alleen de verkeersintensiteiten of de samenstelling van het verkeer is niet aan te merken als reconstructie.

De periode waarover de geluidsbelasting moet worden berekend, is die tussen het jaar vóór de reconstructie en 10 jaar na reconstructie. Het gaat dus niet per definitie om iedere weg waar een aanpassing plaatsvindt. Alleen indien in deze periode de geluidsbelasting met meer dan 2 dB is toegenomen én indien de geluidsbelasting na reconstructie 48 dB of meer bedraagt, is er sprake van een reconstructiesituatie in de zin van de Wet geluidhinder.

Als voorkeursgrenswaarde bij een akoestisch te onderzoeken reconstructie dient de geluidsbelasting te worden aangehouden van de situatie één jaar voor reconstructie. Indien deze geluidsbelasting lager is dan 48 dB, bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB en bedraagt ook de referentiewaarde 48 dB. Wanneer eerder een hogere waarde is vastgesteld, geldt de laagste van de volgende waarden als voorkeursgrenswaarde:

- de heersende geluidsbelasting;
- de hogere (vastgestelde) grenswaarde.

Reconstructiegebied

Het reconstructieonderzoek onderzoekt de gevolgen van fysieke wijzigingen van het noordelijk deel van de Olzendepolder. Dit deel van de Olzendepolder zal geherprofileerd worden. Het wetenschappelijk onderzoeksgebied strekt zich uit aan weerszijden van het te reconstrueren wegvak over het deel waarop de feitelijke reconstructie betrekking heeft.

De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de ligging van de weg (binnenstedelijk of stedelijk). De Olzendepolder heeft 1 rijstrook en zal een binnenstedelijke ligging hebben, hierdoor bedraagt de breedte van de geluidszone 200 m.

Aangezien zich binnen de geluidszone van het te reconstrueren deel van de Olzendepolder bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) bevinden, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Het betreft bestaande woningen direct ten oosten van de Olzendepolder met adres Kreeft 9, 11, 13, 15, 17 en 21 en woningen met het adres Molendijkseweg 1 en Molendijk 44 en 46. De bestaande woningen binnen het reconstructiegebied moeten worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook het effect op de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies langs die wegdelen te worden onderzocht, waar ten gevolge van de reconstructie een wijziging in de omvang van het verkeer of in de verkeerssamenstelling optreedt. Vervolgens dient aannemelijk te worden gemaakt dat deze geluidstoename aanvaardbaar is. Als grens voor een relevante wijziging kan worden uitgegaan van een toename van minimaal 20% van de verkeersomvang. Boven de 20% (bij 25%) neemt de geluidsbelasting met circa 1 dB toe. Nader onderzoek naar effecten is dan wenselijk. Onder 20% toename van de verkeersomvang blijft de toename van de geluidshinder beneden de 1 dB. Voor het menselijk oor is deze toename nauwelijks hoorbaar en kan akoestisch onderzoek achterwege blijven. Omdat de verkeersintensiteit op de Molendijkseweg stijgt van 2.800 in 2007 naar 5.100 in 2018 ten gevolge van de nieuwe aansluiting van de Olzendepolder op het bedrijventerrein heeft akoestisch onderzoek plaats gevonden naar de toename van de geluidsbelasting van de Molendijkseweg. Dat is relevant voor de woningen met adres Molendijkseweg 1 en Molendijk 40.

De reconstructie van de Olzendepolder wordt in 2008 voorzien. De verkeersintensiteit op de Molendijk ten zuiden van de Molendijkseweg bedraagt 6.900¹⁾ in 2007 (1 jaar voor reconstructie). In 2018 (10 jaar na reconstructie) zal de verkeersintensiteit op deze weg 8.000 mvt/etmaal bedragen. Ten noorden van de Molendijkseweg bedraagt de verkeersintensiteit in 2007 6.400 mvt/etmaal en in 2017 7.500 mvt/etmaal inclusief autonome verkeersgroei. Het nieuwe bedrijventerrein genereert 2.200 mvt/etmaal waarvan 70% zich zuidelijke richting over de Molendijk afwikkelt en 30% in noordelijke richting. De verkeersintensiteit van de Molendijk zal ten noorden van de Molendijkseweg in 2018 8.200 mvt/etmaal bedragen en ten zuiden van de Molendijkse-

¹⁾ Volgens Verkeersstromenkaart van de provincie Zeeland bedroeg de verkeersintensiteit in 2005 op de Molendijk ten noorden van de Molendijkseweg 6.200 mvt/etmaal (werkdagjaargemiddelde) en ten zuiden van de Molendijkseweg 6.623 mvt/etmaal. Voor de autonome groei wordt uitgegaan van 1,5% per jaar.

weg 9.500 mvt/etmaal. In beide gevallen blijft de stijging van de verkeersintensiteit beneden de 20%, zodat nader onderzoek naar de effecten van de reconstructie achterwege kunnen blijven.

Verkeersgegevens

Ten behoeve van het geluidsonderzoek zijn de verkeersintensiteitgegevens noodzakelijk. De reconstructie van de Olzendepolder wordt in 2008 voorzien. Voor de situatie voor reconstructie zijn de intensiteiten 1 jaar voor reconstructie (voor aanleg nieuwe aansluiting) van belang. Dit zal het jaar 2007 zijn. Voor de situatie na reconstructie is de intensiteit 10 jaar na reconstructie, het jaar 2018, van belang. De verkeersintensiteit in 2007 bedraagt 500 mvt/etmaal. Na reconstructie van de Olzendepolder zal het deel ten zuiden van het nieuwe bedrijventerrein alleen nog toegankelijk zijn voor bestemmingsverkeer, zodat de huidige verkeersintensiteit daar daalt tot 100 mvt/etmaal. In 2018 zal de verkeersintensiteit op de Olzendepolder ter hoogte van het bedrijventerrein daarom 2.500 mvt/etmaal bedragen.

De verkeersintensiteit op de Molendijksweg bedraagt in 2007 2.800 mvt/etmaal en in 2018 5.100 mvt/etmaal. Voor de voertuigverdeling op de Olzendepolder en de Molendijksweg is uitgegaan van een standaard voertuigverdeling op een ontsluitingsweg van een bedrijventerrein op basis van algemene kencijfers van dergelijke wegen.

In bijlage 4 (tabel 1) zijn de gebruikte verkeersintensiteiten en voertuigverdeling weergegeven. De intensiteiten zijn afgerond op 100-tallen. Op Olzendepolder is in 2007 uitgegaan van een maximumsnelheid van 60 km/h, in 2018 zal de maximumsnelheid 50 km/h bedragen. De wegdekverharding bestaat uit fijn asfalt.

Onderzoek

Voor de berekeningen van de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer is gerekend met de Standaard Rekenmethode II (SRM II) uit het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006". Uit de geluidsberekeningen (zie bijlage 4) blijkt dat geen sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. In 2018 blijft de geluidsbelasting onder de 48 dB, dan wel neemt de geluidsbelasting met minder dan 2 dB toe. Ten zuiden van de aansluiting van de interne ontsluitingsweg op de Olzendepolder zal de Olzendepolder voor niet-bestemmingsverkeer worden afgesloten. Langs dit deel van de weg neemt de geluidsbelasting af. Op het deel ten noorden van de aansluiting neemt de geluidsbelasting toe, maar blijft deze beneden de 50 dB, zodat geen sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Nader onderzoek naar geluidsreducerende maatregelen is niet noodzakelijk. Evenmin hoeft voor de reconstructie geen hogere grenswaardeprocedure te worden doorlopen.

Ten gevolge van de Molendijkseweg bedraagt de geluidsbelasting aan de gevel van de woning Molendijkseweg 1 voor reconstructie 50 dB. Na reconstructie zal de geluidsbelasting 55 dB bedragen. De geluidsbelasting zal dus maximaal 5 dB toenemen. De geluidsbelasting op de gevel van de woning Molendijk 40 bedraagt in 2018 48 dB, zodat geen sprake is van reconstructie.

De aanvaardbaarheid van de toename aan de gevel van Molendijk 1 kan worden onderbouwd met de stelling dat de vereiste binnenwaarde van 33 dB zal zijn gegarandeerd. Daarnaast is de zuidelijke geel geluidsluw. De gecumuleerde gevelbelasting bedraagt daar 46 dB.

4.7. Externe veiligheid (leidingen)

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke projecten dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zoals Bevi-inrichtingen, potentiële Bevi-inrichtingen, inrichtingen die onder het Vuurwerkbesluit vallen, windturbines, een luchthaven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water of door leidingen.

Een risicobron die gevolgen kan hebben voor het plangebied is het LPG-tankstation aan de Kreeft. Een LPG-tankstation is een inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Daarnaast ligt ten zuiden van het plangebied de provinciale leidingenstrook. In deze strook liggen leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Andere risicobronnen (vervoer van gevaarlijke stoffen over (spoor)weg of water of andere bedrijvigheid) zijn niet aanwezig.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij/zij onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het besluit geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten²⁾. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij het verlenen van een vrijstelling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het groepsrisico geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Voor het GR zijn in de nota Omgaan met risico's³⁾ de volgende normen vermeld:

- 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Een risicobron die gevolgen kan hebben voor het plangebied is het LPG-tankstation aan de Kreeft. Andere risicobronnen (vervoer van gevaarlijke stoffen of bedrijvigheid) zijn niet aanwezig. Een LPG-tankstation is een inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.

Onderzoek

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting, een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten⁴⁾. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR. Daarbij vormt de (buitenwettelijke) oriënterende waarde voor het GR een ijkpunt.

Voor de beoordeling van de gevolgen van het Bevi voor het LPG-tankstation en de omgeving daarvan is de jaarlijkse LPG-doorzet bepalend. De jaarlijkse LPG-doorzet bedraagt maximaal 300 m³.

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

2) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

3) Kamerstukken II 1988/89, 21 137, nr. 5). Overigens wordt in deze nota wordt over individueel in plaats van plaatsgebonden risico gesproken.

4) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

Een en ander betekent dat de 10^{-6} -contour voor het PR op een afstand van 45 m vanaf het vulpunt ligt¹⁾. Het plangebied voor de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein ligt ruim buiten deze contour en daarmee ook ruim buiten een afstand van 25 respectievelijk 15 m vanaf het ondergrondse reservoir en de afleverzuil. Er wordt derhalve voldaan aan de grenswaarde en richtwaarde voor het PR.

Het invloedsgebied van het GR reikt tot 150 m rondom het vulpunt. Daarbinnen zijn een aantal bedrijven aanwezig en 2 bedrijfswoningen.

Uitgaande van een maximale LPG-doorzet van 300 m³ per jaar mag het aantal personen per ha in het gebied tussen de 45 m en 150 m vanaf het vulpunt niet meer bedragen dan 18 om te voldoen aan de oriënterende waarde van het GR²⁾. Dit gebied heeft een oppervlak van 6,43 ha. Rekening houdend met een verblijftijdcorrectiefactor van 2,2 betekent dit in totaal 253 personen³⁾. In tabel 2 is het werkelijke aantal personen in dit gebied globaal aangegeven.

Tabel 2 Aantal personen in het invloedsgebied voor het groepsrisico

functie	uitgangspunten	aantal personen
bedrijven	aantal personen per 100 m ² bedrijfsvloeroppervlak gemiddeld 1	96
Bedrijfswoningen	aantal personen per woning gemiddeld 2,4	5
Totaal aantal personen binnen het invloedsgebied		101

Hieruit blijkt dat in de huidige situatie wordt voldaan aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Als gevolg van de beoogde realisering van de uitbreiding Olzendepolder zal er sprake zijn van een lichte toename van het GR. De noordoostelijke hoek van het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van het GR.

Op grond van de provinciale beleidsvisie Externe Veiligheid (mei 2005) is bij ruimtelijke plannen geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk wanneer:

- de geplande (kwetsbare) objecten buiten het invloedsgebied liggen (dan is er geen groepsrisico), of
- het een enkel (kwetsbaar) object in een nagenoeg maagdelijke omgeving betreft (dan is het groepsrisico zeer laag)⁴⁾, of
- het een enkel (kwetsbaar) object in een al zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is⁵⁾.

Pas als de risicosituatie niet voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden a, b of c, eist de provincie een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten. Zoals al eerder genoemd ligt de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein voor een beperkt binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation. De beoogde uitbreiding heeft echter een marginaal effect op het groepsrisico. Derhalve is geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens dienen relevante zones te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Met planologisch relevante leidingen zijn buisleidingen bedoeld waarmee de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18";

1) Zie de Regeling externe veiligheid inrichtingen.

2) Zie de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico, Ministerie van BKZ en Ministerie van VROM, augustus 2004.

3) Bij de verblijftijdcorrectiefactor is uitgegaan van een bedrijvengebied zonder (reguliere) bewoning.

4) Tot een factor 10 onder de oriënterende waarde vereist de provincie geen uitgebreid onderzoek naar het groepsrisico.

5) Tot een toename van het groepsrisico van 10% beschouwt de provincie de toename als marginaal.

- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

Daarnaast dienen optisch vrije paden in het bestemmingsplan te worden opgenomen. In het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen. De diverse aan te leggen niet planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) zullen veelal worden aangelegd langs/in combinatie met de te realiseren infrastructuur.

Ten zuiden van de derde en vierde fase van het bedrijventerrein Olzendepolder, grenzend aan de plangrens, is in het Omgevingsplan Zeeland een leidingenstrook opgenomen. In deze strook (50 meter breed) liggen een buisleiding voor ruwe olie van Total, een hoogcalorische gasleiding van de Delta en drie waterleidingen. In uitvoering is de aanleg van de zogenoemde Zuid Bevelandleiding, een nieuwe gasleiding. In deze strook moeten nieuwe planologisch relevante leidingen kunnen worden gelegd zonder dat bijzondere obstakels en belemmeringen fysiek in de weg staan. Daarom gelden er voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de leidingenstrook beperkingen. Er dienen een veiligheidsgebied en een toetsingsgebied (respectievelijk 55 meter en 175 meter aan weerszijden van de leidingenstrook) te worden aangehouden (zie figuur 5 waarop deze gebieden zijn weergegeven). Voor het toetsingsgebied geldt dat woningen, flatgebouwen en bijzondere objecten categorie I niet zijn toegestaan. Voor andere vormen van ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat dit is toegestaan dan wel dat er een afweging moet plaatsvinden. Met afweging wordt bedoeld een afweging op grond van veiligheidsbeleid. Het veiligheidsgebied dient te worden vrijgehouden van woonbebouwing en zoveel mogelijk van andere bebouwing.

De leidingenstrook ligt juist buiten het plangebied. Het bijbehorende toetsingsgebied en veiligheidsgebied bestrijken wel gronden die in het plangebied van de 2e herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Olzendepolder zijn opgenomen. Het veiligheidsgebied ligt voor 40 meter in het plangebied. De toetsingsafstand ligt voor 160 meter in de uitbreiding van het bedrijventerrein. Deze ligging van het veiligheids- en toelatingsgebied van de buisleidingenstrook is aangegeven op figuur 5.

De consequenties van de aanwezigheid van de buisleidingenstrook voor het plangebied zijn gering. De ontwikkeling van woonwijken, flatgebouwen en bijzondere objecten categorie I wordt in het plangebied niet voorzien. In het kader van dit plan is slechts sprake van de vestiging van bedrijven, die qua veiligheidsafstand toegestaan kunnen worden. De vestiging van zelfstandige kantoren zal daarom binnen het toetsingsgebied moeten worden uitgesloten.

Conclusie

De consequenties van de aanwezigheid van de buisleidingenstrook voor het plangebied zijn gering. De begrenzing en regeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein is zodanig dat de aanleg van nieuwe leidingen in de buisleidingenstrook niet wordt belemmerd.

5. Bestemmingsregeling

35

Voor de bestemmingsregeling van de uitbreiding (4^e fase) van het bedrijventerrein Olzendepolder is evenals bij de 3^e fase gekozen voor een herziening van het oorspronkelijke bestemmingsplan Bedrijventerrein Olzendepolder (2^e herziening). De regeling van de 4^e fase sluit daarmee aan op de regeling van de reeds gerealiseerde delen van het bedrijventerrein (eensluidende regeling voor het totale bedrijventerrein).

5.1. Plankaart

Begrenzing

De kaart van de 2^e herziening omvat de totale uitbreiding van het bedrijventerrein Olzendepolder, inclusief de daarvoor benodigde aanpassing van de ontsluitingsstructuur (verbreding platelandsweg Olzendepolder - noordelijk deel). Tevens is de noordwesthoek (percelen Molendijkseweg 1, Molendijk 44 en 46), vanwege afstemming op de plangrenzen van de bestemmingsplannen Molenpolder en Bedrijventerrein Koringaweg en beoogde verplaatsing van het palletbedrijf en gewenste bedrijfsbestemming voor het gevestigde hoveniersbedrijf, opgenomen in deze herziening. In verband met de landschappelijke inpassing is ook een smalle strook langs de Molendijk aan het plangebied toegevoegd.

De belangrijkste onderdelen van de ruimtelijke hoofdopzet, zoals beschreven in hoofdstuk 3, namelijk de verkeers-, groen-, water- en bebouwingsstructuur zijn op de kaart voorzien van hiervoor geëigende bestemmingen.

Bedrijven

Op het door de gemeente te ontwikkelen bedrijventerrein kunnen bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 4.1 worden gevestigd. Dit is via de subbestemmingen B(2), B(3.1), B(3.2) en B(4.1) geregeld. In relatie tot de milieuzonering (zie hoofdstuk 4.6.) zijn in het zuidwestelijk deel van de uitbreiding bedrijven toegestaan tot en met categorie 4.1 en in het noordelijk deel en in de zuidooststrand, bedrijven tot categorie 3.2. Dienstwoningen zijn binnen de uitbreiding van het bedrijventerrein niet toegestaan.

Voor het perceel voor het palletbedrijf van Van der Jagt (perceel Molendijk 46) geldt als gevolg van de situering ten opzichte van de woning Molendijkseweg 1, dat bedrijven uit categorie 2 tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Hierin is door middel van het leggen van de subbestemmingen B(2) en B(3.1) voorzien. De bestaande woning (het Arendsnest) op het perceel Molendijk 46 is voorzien van de nadere aanwijzing (d), dienstwoning toegestaan. De rest van het perceel rond de woning is voorzien van de nadere aanwijzing (z), geen gebouwen toegestaan. De voortuin is tevens voorzien van de aanduiding (zo), zonder opslag. Het oostelijk deel van het perceel zal met name benut worden voor de vestiging van het palletbedrijf. In het kader van de verplaatsing van het palletbedrijf naar deze locatie zijn nadere afspraken gemaakt over het toestaan van dienstwoningen. Om deze reden is voorzien in vestigingsmogelijkheden voor maximaal twee dienstwoningen in een strook langs de ontsluitingsweg. Achter deze dienstwoningen is door middel van de nadere aanwijzing (ho), hogere opslag een hogere stapelhoogte (tot 6.00 meter) toegestaan.

Voor het aangrenzende perceel van het hoveniersbedrijf (perceel Molendijk 44) is een vergelijkbare bestemmingsregeling opgenomen: een bestemming Bedrijven voor het totale perceel, zij het dat uitsluitend bedrijven in categorie 3.1. kunnen worden toegestaan, een nadere aanwijzing (d) dienstwoning toegestaan voor de aanwezige bedrijfswooning, een nadere aanwijzing (z), geen gebouwen toegestaan en (zo), zonder opslag voor het westelijk deel van het perceel. Een smalle strook gelegen voor de bestaande bedrijfsgebouwen is ook voorzien van de nadere aanwijzing (z).

Groenvoorzieningen, water en verkeer

Langs de Molendijk wordt een hoogwaardig en kenmerkend ruimtelijk beeld voorgestaan. Om dit beeld te kunnen realiseren is, overeenkomstig het profiel van de westrand zoals aangegeven op figuur 2: Inrichtingsplan, voorzien in een brede afschermdende groenzone. Deze strook van 10 meter heeft de bestemming Groenvoorzieningen en sluit aan bij het dijklichaam van de Mo-

lendijk. Aan een 14 meter brede zone ten oosten van deze groenvoorziening is een verkeersbestemming toegekend. Aldus zal tezamen met het dijklichaam over een veel groter zone dan de op de kaart ingetekende 10 meter landschappelijke inpassing mogelijk zijn. Binnen de bestemming Waterstaatswerken is om deze reden ook de subbestemming "tevens landschappelijke inpassing" toegevoegd. Door de gekozen bestemmingssystematiek is tevens voorzien in een beduidende flexibiliteit bij de vormgeving ervan.

Binnen de bestemming Groenvoorziening is tevens de aanleg van waterpartijen voorzien. Om zorg te dragen voor de benodigde waterberging is in de uiterste zuidwesthoek van de uitbreiding van het bedrijventerrein de beoogde waterberging voorzien van de bestemming Water.

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein dient de geldende verkeersbestemming ter plaatse van de weg die Olzendepolder heet, te worden verbreed (conform het op het inrichtingsplan aangegeven profiel).

Om langs de Molendijk het gewenste hoogwaardige en kenmerkende ruimtelijke beeld te kunnen ontwikkelen is in afwijking van de rest van het plan de interne ontsluitingsweg evenwijdig aan de Molendijk als zodanig op de plankaart bestemd.

De overige aan te leggen wegen zijn alleen op de kaart voor verkeersdoeleinden bestemd waar dat uit ruimtelijk oogpunt gewenst is.

Het tracé van de hoofdontsluiting is niet exact vastgelegd. Wel is de ligging van de hoofdontsluiting door middel van een aanduiding op de plankaart in het noordoostelijke deel van het plangebied vastgelegd. Binnen een zone van 25 meter aan weerszijden van deze aanduiding mag de bestemming Groenvoorzieningen worden doorsneden door de hoofdontsluiting van de uitbreiding van het bedrijventerrein. De overige delen van de interne ontsluitingsstructuur zijn niet op de plankaart vastgelegd, doch mogelijk gemaakt via de doeleindenomschrijving van de bestemming Bedrijven.

5.2. Voorschriften

Artikel 1 Begripsbepalingen

Het is nodig om in artikel 1 (Begripsbepalingen) de omschrijving van het begrip "maricultures" (lid 16) aan te passen. In de praktijk is namelijk de behoefte gebleken om ter plaatse ook de teelt van vis toe te staan hetgeen binnen de bedoelingen van het plan zonder bezwaar zou kunnen geschieden maar niet mogelijk is omdat de huidige begripsomschrijving te beperkend is (alleen schelp- en schaaldieren).

Binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Olzendepolder wordt de realisering van windturbines niet voorzien. Het opnemen van het begrip "windturbine" in artikel 1 Begripsbepaling, lid 18 is om die reden dan ook overbodig. Voorliggende tweede herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Olzendepolder voorziet om deze reden in het intrekken van het begrip "Windturbine".

Door de gemeente is geconstateerd dat de eis ten aanzien van lokale bedrijven belemmerend werkt bij de uitgifte van gronden op bedrijfsterreinen. De gemeente heeft steeds op het standpunt gestaan dat het voor de vestiging van een bedrijf en het oprichten van bedrijfsbebouwing ruimtelijk niet relevant is of een bedrijf lokaal verzorgend is. Nu het Omgevingsplan is vastgesteld en de term "lokale bedrijven" niet meer wordt gehanteerd in het provinciaal beleid, doet zich de mogelijkheid voor om dit begrip in te trekken. Voorliggende tweede herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Olzendepolder voorziet om deze reden in het intrekken van het begrip "lokaal bedrijf" (artikel 1 (Begripsbepalingen), lid 20).

Artikel 5A Dubbeltelbepaling

Het geldende bestemmingsplan Olzendepolder voorziet niet in een zogeheten Dubbeltelbepaling. Om deze reden is de bestemmingsregeling aangevuld met een artikel 5A Dubbeltelbepaling.

Artikel 7A Beschermingszone waterkeringen

Voor waterkeringen zijn in de Keur van het Waterschap regels opgenomen ten aanzien van bouwen en diverse andere activiteiten. Binnen de Keur wordt voor waterkeringen onderscheid

gemaakt in drie zones, te weten de kernzone, de beschermingszone en de buitenbeschermingszone. In het plangebied ligt een beschermingszone langs de Molendijk. Voor de beschermingszone en de buitenbeschermingszone is het niet nodig de bepalingen van de Keur ook in het bestemmingsplan op te nemen. Wel is voor bouwactiviteiten en dergelijke in de beschermingszone ontheffing van het Waterschap nodig. In geval van aanvragen bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet binnen deze zone zal de gemeente aan de initiatiefnemer en het Waterschap Zeeuwse Eilanden signaleren dat overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden noodzakelijk is. Deze beschermingszone is aangeduid op een voorschriftenkaart, die gekoppeld is aan een nieuw artikel 7A van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Artikel 8 Bedrijven (B)

Omdat in de noordelijke strook omwille van een goede leefmilieukwaliteit uitsluitend bedrijven categorie 2 tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, zijn de gronden in dit deel van het plangebied voorzien van de subbestemmingen B(2) en B(3.1). Daartoe zijn in de planvoorschriften aan artikel 8 (Bedrijven) deze subbestemmingen toegevoegd. Tevens is de vrijstellingsregeling voor bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1999, of die voorkomen in categorie 3.2, maar qua aard en invloed op de omgeving gelijk zijn aan categorie 3.1-bedrijven, aangevuld.

In verband met de wens het begrip "Lokaal bedrijf" in te trekken is de redactie van artikel 8, Bedrijven op diverse punten aangepast.

Voor een doelmatige bedrijfsuitvoering dient bij het palletbedrijf de opslag van pallets op het bedrijfsterrein mogelijk te zijn. In de geldende voorschriften is een bijzonder gebruiksvoorschrift opgenomen voor opslag tot maximaal 4,00 meter. Voor het palletbedrijf is een uitzondering op deze algemene regel opgenomen door aan artikel 8 (Bedrijven) lid 12 toe te voegen waarin is bepaald dat op de gronden van het palletbedrijf een stapelhoogte tot maximaal 6,00 meter is toegestaan ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing (ho): hogere opslag.

Artikel 8A Waterstaatswerken

De waterstaatkundige functie van de Molendijk is geregeld met de bestemming Waterstaatswerken. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor dijken voor de waterkering, alsmede voor verkeerswegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en pleinen en de daarbij behorende bermstroken, taluds, bermstenen, beplantingen en kunstwerken, indien dit uit het oogpunt van de waterkering toelaatbaar is. Om de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein Olzendepolder te waarborgen is de subbestemming "tevens landschappelijke inpassing" opgenomen.

Omdat in het geldende bestemmingsplan Olzendepolder de bestemming Waterstaatswerken nog niet is opgenomen, is de regeling aangevuld met het artikel 8A Waterstaatswerken (WW).

Artikel 10 Groenvoorzieningen

De bestemming Groenvoorzieningen mag worden doorsneden door ontsluitingswegen. Daartoe is de aanduiding "hoofdontsluiting" opgenomen in de doeleindenomschrijving. Ter plaatse van deze aanduiding mogen de voor Groenvoorzieningen bestemde gronden dan tevens worden gebruikt voor de aanleg van die verkeersontsluiting.

Binnen de bestemming Groenvoorzieningen is tevens de aanleg van waterpartijen voor onder andere waterberging mogelijk.

Artikel 10A Water (WA)

De waterberging in de zuidwesthoek van het plangebied is voorzien van de bestemming Water, waarmee de waterberging is gewaarborgd. Omdat in het geldende bestemmingsplan Olzendepolder deze bestemming niet is opgenomen, is de regeling aangevuld met het artikel 10A Water (WA).

Artikel 11A Woondoeleinden (W)

De woning Molendijkseweg 1 is voorzien van de bestemming Woondoeleinden met gebruiks- en bouwvoorschriften zoals die ook gelden in het bestemmingsplan Kom Yerseke. Omdat het geldende bestemmingsplan Olzendepolder nog niet in deze bestemming voorziet, is de regeling aangevuld met de bestemming Woondoeleinden (W).

6. Economische uitvoerbaarheid

39

Ten behoeve van de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid van het plan is door de gemeente een exploitatieberekening opgesteld. Bij het opstellen van deze berekening is uitgegaan van de volgende uitgangspunten.

- De aankoop van gronden beperkt zich tot de benodigde gronden voor de 4^e fase.
- De vereiste verkeersveilige ontsluiting van het gehele bedrijventerrein Olzendepolder en bedrijventerrein Korringaweg en Olzendepolder (de afbuigende voorrangsweg Molendijk-Molendijkseweg) drukt volledig op dit plandeel.
- De ontsluiting zal verlopen via Molendijkseweg naar de plattelandsweg die Olzendepolder heet en na circa 300 meter verder zal worden aangelegd op het nieuwe bedrijventerrein. De aanpassing kruispunt Molendijkseweg/ Olzendepolder en aanpassing en verbreding van 300 meter plattelandsweg Olzendepolder zijn in de exploitatieberekening opgenomen.
- De startdatum voor de exploitatie is bepaald op 1 januari 2008 waarbij wordt uitgegaan van een looptijd van 10 jaar.
- Voor de hoogte van de verkoopprijs is de parameter voor de kosten- en opbrengststijging bepaald op 5% en is de rente bepaald op 5%.

De exploitatieberekening levert een negatief saldo op van ruim € 244.300,- ten opzichte van de eindwaarde. De bijbehorende contante waarde op startbasis bedraagt ruim € 136.400,- negatief. Het tekort zal worden gefinancierd uit de algemene reserve van het grondbedrijf.

7. Resultaten inspraak en overleg

41

7.1. Resultaten inspraak

De inspraakprocedure van het voorontwerpbestemmingsplan (versie 23-07-2002) was als volgt:

- met ingang van 28 november 2002 heeft het voorontwerp gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis;
- gedurende deze termijn van terinzagelegging konden schriftelijke reacties op het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar gemaakt worden; in totaal zijn 3 schriftelijke reacties ontvangen;
- op 9 december 2002 is een hoorzitting over het voorontwerp gehouden in het dorpshuis De Zaete in Yerseke; deze hoorzitting is bezocht door 15 belangstellenden; het verslag van deze hoorzitting is als bijlage 5 aan de plantoelichting toegevoegd.

In het navolgende wordt ingegaan op de schriftelijke inspraakreacties.

Yerseke Management Vastgoed B.V. (brief 10 december 2002)

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie richt zich op de locatie en details van de toegangsweg en de bebouwing aan de kant van de Olzendepolder. Tegen de uitbreiding van het bedrijventerrein is geen principieel bezwaar, wel wordt gevraagd om een aantal concrete afspraken met de gemeente om de woonbaarheid van de bedrijfswoning op adres Kreeft 13 op een redelijke wijze te waarborgen.

De bezwaren richten zich op:

- het weinig tot geen rekening houden met de bestaande bedrijfswoningen langs de Olzendepolder en met de destijds gedane toezegging dat er aan de westzijde van de Olzendepolder nooit gebouwd zou gaan worden;
- de situering van de ontsluiting recht voor de bestaande woningen; gewezen wordt op ontsluiting via de bestaande landbouwweg langs de Molendijk; is een andere locatie niet haalbaar dan dienen maatregelen genomen te worden tegen geluids-, zicht- en lichtoverlast (bijvoorbeeld door aanleg aarden wal);
- het verkeerslawaaï dat ontstaat ter plaatse van bedrijfswoning Kreeft 13;
- de bouwhoogte van 12 meter tegenover de percelen Kreeft 13 tot en met 19;
- de situering van de achterzijde van de bedrijfskavels langs de Olzendepolder met als gevolg dat het uitzicht van de bestaande woningen minimaal en allesbehalve fraai wordt; een groengordel helpt daar weinig aan, een beter oplossing is het bouwen van woningen langs de Olzendepolder waardoor uitzicht en onderhoud veel beter gewaarborgd worden; in dit verband wordt gewezen op de inconsequentie van het toestaan van 2 dienstwoningen op het perceel noordelijk van het bedrijventerrein;
- de groenstructuur; gelet op de ervaring met de realisering van de groenstructuur op het bestaande bedrijventerrein wordt gevraagd om de garantie dat bij het bouwrijp maken van de uitbreiding tegelijkertijd het groen wordt ingeplant en onderhouden;
- de stapelhoogte van het palletbedrijf;
- het risico van schade als gevolg van bouwwerkzaamheden;
- de waardevermindering van de bestaande woningen;
- het niet gelijkwaardig aan woningen in een woonwijk beschouwen van de bestaande woningen.

Beantwoording

In algemene zin wordt opgemerkt dat de reactie van inspreker de bestaande bedrijfswoningen langs de Olzendepolder beoordeelt als zijnde woningen in een woonwijk. Het betreft echter nadrukkelijk bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Deze bedrijfswoningen vallen ook onder de bestemming Bedrijven en niet onder een bestemming Woondoeleinden. De planologische afwegingen inzake bedrijfswoningen zijn dan ook nadrukkelijk anders dan die van woningen in een woonwijk.

Tussen de bestaande bedrijfswoningen aan de oostzijde en de bebouwingsgrens van de uitbreiding is een afstand van 40 meter aangehouden. Deze 40 meter wordt ingevuld door:

- een 5 meter onbebouwde strook grenzend aan de bedrijfswoningen (in de praktijk tuin);
- een ingeplante 10 meter groenstrook;

- de 10 meter brede Olzendepolder (weg, sloten, bermen) die vanaf de ontsluiting van de uitbreiding uitsluitend toegankelijk is voor fietsverkeer en bestemmings- en landbouwverkeer;
- een in te planten groenstrook van 10 meter;
- een 5 meter bebouwingsvrije zone.

Met deze inrichting ontstaat er een zone van 40 meter zonder bebouwing met twee groenstroken en een verbinding hoofdzakelijk voor langzaam verkeer. Op die wijze is met de uitbreiding meer dan zorgvuldig rekening gehouden met de aanwezige bedrijfswoningen aan de oostzijde van de Olzendepolder.

Van een toezegging dat nooit gebouwd zal worden langs de westzijde van de Olzenpolder kan niet worden gesproken. Op basis van de geldende inzichten bij de start van de ontwikkeling van het bedrijventerrein in 1990 was de verwachting dat de eerstkomende 20 jaar het terrein oostelijk van de Olzendepolder toereikend zou zijn voor de behoefte aan nieuw bedrijventerrein. Deze inschatting wordt ook grotendeels bewaarheid. In de Regiovisie De Bevelanden en het Regionaal Bedrijventerreinprogramma De Bevelanden is het beleidsvoornemen vastgelegd voor uitbreiding van het bedrijventerrein westelijk van de Olzendepolder in de periode 2010 tot en met 2018.

Het genoemde alternatief van ontsluiting van de uitbreiding via de landbouwweg onderlangs de Molendijk acht de gemeente niet haalbaar omdat het voor vrachtwagens onmogelijk is om vanaf de Molendijk de draai (van 180°) te maken naar de weg onderlangs de dijk en het uit oogpunt van verkeersveiligheid onverantwoord is om de ontsluiting te projecteren direct op de kruising Molendijk-Molendijksweg.

Ten aanzien van het bezwaar van verkeerslawaaï wordt verwezen naar het uitgevoerde akoestisch onderzoek (par. 4.6.4.). Wat betreft het bezwaar tegen de bouwhoogte van 12 meter en de stapelhoogte van de pallets (maximaal 6 meter) wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer ruime afstand tussen de bedrijfswoningen en bebouwing en stapeling tot genoemde hoogtes en dat er sprake is van de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Met betrekking tot de groenstructuur is de plantoelichting aangevuld met nadere informatie over de invulling van de groenstrook (zie hoofdstuk 3). Daaruit blijkt ook dat er een groenstrook gerealiseerd wordt die qua maatvoering en samenstelling bijdraagt aan het grotendeels aan het zicht onttrekken van de bedrijfsbebouwing vanuit de bestaande bedrijfswoningen. De aanleg van de groenstrook zal gelijktijdig met het bouwrijp maken van de uitbreiding plaatsvinden.

Gelet op het karakter van de woningen namelijk bedrijfswoningen, de aangehouden zone/afstand tussen de bedrijfswoningen en de nieuwe bedrijfsbebouwing en de inrichting van die zone acht de gemeente waardevermindering niet aan de orde. Overigens voorziet de Wet op de Ruimtelijke Ordening in de mogelijkheid van schadevergoeding (artikel 49 WRO) indien er sprake zou zijn van schade ingevolge het bestemmingsplan.

L.J. Boot (brief 19 december 2002)

Samenvatting inspraakreactie

Het perceel H135, eigendom van inspreker, ligt voor circa 2/3 binnen het te ontwikkelen nieuwe bedrijventerrein. Aankoop van dat deel leidt er toe dat landbouwkundig gezien er een klein, onrendabel perceel overblijft. De verdere uitbreidingsplannen leiden er toe dat ook dat resterende perceel benut zal worden voor bedrijventerrein. In dat verband wordt medegedeeld dat inspreker alleen over het totale perceel wil onderhandelen.

Beantwoording

De begrenzing van de 4^e fase van het bedrijventerrein Olzendepolder is wat betreft de zuidgrens afgestemd op de begrenzing van de 3^e fase en grenst aan de leidingstrook. Tot op heden is er geen sprake van geweest om over de leidingstrook heen bedrijventerrein te ontwikkelen. Inmiddels zijn de percelen grenzend aan de 3^e fase bedrijventerrein Olzendepolder en grenzend aan de gronden van inspreker aangekocht door Prins Zeeuwse Banier ten behoeve van (proef)velden voor aquacultuur. Voor de gemeente is er geen belang om het resterende gedeelte van de kavel van de heer Boot aan te kopen. Een uitbreiding over de leidingstrook heen van bedrijventerrein Olzendepolder is door de geplande aquacultuur geen optie meer. Verkoop van het resterende gedeelte aan Prins Zeeuwse Banier ligt dan meer in de rede.

J.J. Minnaard (brief 24 december 2002)*Samenvatting inspraakreactie*

Gevraagd wordt wat de ontwikkeling van het bedrijventerrein voor gevolgen heeft voor het hoveniers- en kweekbedrijf Terra aan de Molenpolder 44 en de gewenste uitbreiding van het bedrijf. Met de vestiging van het palletbedrijf komt er een drastische wijziging in de huidige situatie (uitzicht, lawaai, veiligheid). Een deel van het perceel van inspreker is bestemd voor verkeersdoeleinden; het gedeelte is echter dringend nodig voor manoeuvreerruimte en als toegang tot de loods.

Beantwoording

De ontwikkeling van het bedrijventerrein heeft tot gevolg dat het bedrijf Terra beter bereikbaar wordt. Rond het perceel Molendijk 46 wordt voorzien in een 10 meter brede groenstrook waarmee het uitzicht wel verandert maar voor het bedrijf Terra niet verslechterd.

De plattelandsweg Olzendepolder wordt aangepast en verbreed ten behoeve van een verkeersveilige ontsluiting en uitbreiding. Qua lawaai zal het aangrenzende (pallet)bedrijf moeten voldoen aan voorschriften in milieuvergunning of milieumelding ter voorkoming van hinder. Het gaat derhalve om de vestiging van een bedrijf naast een bestaand bedrijf (kwekerij), dat zich op ruime afstand van de woning bij dit hoveniersbedrijf bevindt.

Een gedeelte van het perceel van de heer Minnaard is noodzakelijk voor de verbreding van de weg. Voor de loodsen blijft een strook van 6 meter over. Dit is naar verwachting toereikend voor de toegang van de bedrijfsruimten en de manoeuvreerruimte voor verkeer op het bedrijfspereel.

NB. Omdat het doel en de intentie van het thans voorliggende plan d.d. 05-05-2008 niet anders zijn dan die van het voorontwerp uit juli 2002 is het aangepaste voorontwerp niet opnieuw in de inspraak gebracht.

7.2. Resultaten overleg ex artikel 10 Bro

Gasunie (brief 12 november 2001)

Bij de ontwikkeling van het plan is geen gastransportleiding van de Gasunie betrokken.

ZLTO (brief 27 november 2001)

Aandacht wordt gevraagd voor het aspect bedrijfswoningen in relatie tot de milieuzonering van agrarische bedrijven ten westen van de Molendijk.

Met betrekking tot de in het plan opgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein is de vestiging van bedrijfswoningen uitgesloten. De uitbreiding leidt zodoende niet tot (mogelijke) beperkingen voor de agrarische bedrijven westelijk van de Molendijk.

Delta NV (brief 6 december 2001)

De op bladzijde 9 vermelde passage "buisleiding ven Eurogas" dient vervangen te worden door "Delta hoogcalorische gasleiding".

In de vrij te houden strook liggen behalve gas en olie ook nog 3 waterleidingen (1 x 900 mm ac, 2 x 700 mm st).

De toelichting is overeenkomstig aangepast.

Rijkswaterstaat (brief 17 januari 2002)

Het plan geeft geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

Waterschap Zeeuwse Eilanden (brief 6 februari 2002)

Verzocht wordt om aan de beschermingszone van de Molendijk (een regionale waterkering) een secundaire waterstaatkundige bestemming te geven zoals dat ook langs de Oosterschel-dedijk het geval is.

De regeling is overeenkomstig het verzoek aangepast. De beschermingszone is opgenomen op een voorschriftenkaart en daaraan gekoppeld is een artikel 7A Beschermingszone waterkeringen.

Er wordt vanuit gegaan dat het te reconstrueren noordelijke gedeelte van de Olzendepolder in eigendom, beheer en onderhoud wordt overgedragen aan de gemeente. Nader overleg over de detaillering van de aansluiting en de aan te brengen knip wordt wenselijk geacht.

De gemeente neemt het noordelijk gedeelte van de Olzendepolder over in eigendom, beheer en onderhoud. Over de detaillering van de reconstructie zal tijdig overleg gevoerd worden. Het overleg over de aan te brengen knip in het zuidelijk deel van de Olzendepolder heeft reeds plaatsgevonden. Een daartoe strekkend verkeersbesluit heeft van 14-10-2002 tot en met 24-11-2002 ter inzage gelegen. Uitvoering van het besluit, i.c. het sluiten van de Olzendepolder voor gemotoriseerd verkeer met uitzondering van bestemmings- en landbouwverkeer, heeft inmiddels plaatsgevonden.

Voor het noordelijk gedeelte van het plangebied wordt geconstateerd dat bij uitvoering conform de ruimtelijke hoofdstructuur de onderhoudsmogelijkheden van waterlopen en –partijen zijn gewaarborgd. Afsproken dient te worden wie het onderhoud gaat voeren.

Nader overleg hierover zal nog plaatsvinden.

De in de plantoelichting opgenomen tekst over polderpeil en drooglegging is niet helemaal juist.

De tekst is aangepast aan de hand van vermelde gegevens van het Waterschap.

Ten aanzien van de waterberging is afgesproken dat het bergingstekort uit fase 1 tot en met 3 in de 4^e fase gecompenseerd wordt. Omdat nog niet exact bekend is hoeveel bergingscapaciteit in fase 1 tot en met 3 wordt gerealiseerd, is nog niet bekend hoeveel berging in de 4^e fase aangelegd moet worden. Vooralsnog lijkt het plan ruimte te bieden om waterberging (ten behoeve van uitbreiding en tekort) te realiseren.

In afwijking van wat eerder was overeengekomen zal het tekort aan waterberging voor de 1^e tot en met de 3^e fase van bedrijventerrein Olzendepolder nog in 2007 aan de zuidwestzijde van de 3^e fase worden gerealiseerd. Dit betekent dat er in de 4^e fase van bedrijventerrein Olzendepolder geen rekening behoeft te worden gehouden met het eerder berekende tekort aan waterberging van 1200 m³ in de eerste tot en met de 3^e fase.

In de 4^e fase is in totaal 6.746 m³ waterberging (overeenkomstig de door het waterschap gehanteerde norm van 6%) vereist. Het plan biedt daartoe voldoende ruimte (vijver en bergingssloten); in totaal wordt voorzien in 7.646 m³ berging.

Zeeuwse Milieufederatie

Geen overlegreactie ontvangen.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (brief 28 november 2002)

Hoewel er geen overwegende ruimtelijke bezwaren bestaan tegen de gekozen ontwikkelingsrichting wordt een gefundeerde onderbouwing van de behoefte aan bedrijfsgrond gemist. In relatie tot de beschikbaarheid en de in het streekplan opgenomen oppervlakte van 5 ha voor lokale bedrijvigheid wordt een verkleining van het plan noodzakelijk geacht.

Als gevolg van de stagnering van het plan is deze opmerking achterhaald. Sinds 2006 geldt het Omgevingsplan Zeeland. In dat plan is het bedrijventerrein Olzendepolder opgenomen als grootschalig bedrijventerrein en als thematerrein voor aquabusiness.

In de huidige situatie (halverwege 2007) is sprake van een grotendeels uitgegeven 3^e fase (er resteert nog een capaciteit van 2 ha) en een uitbreidingsbehoefte van circa 9 ha (voor de periode 2009-2018). De positie van het bedrijventerrein Olzendepolder (grootschalig gemengd bedrijventerrein met accent op aquabusiness) en genoemde uitbreidingsbehoefte zijn ook verwerkt in het Regionaal Bedrijventerreinprogramma De Bevelanden.

Deze gewijzigde situatie ten opzichte van de situatie in 2002 betekent ook dat de opgenomen fasering is komen te vervallen en thans de volledige uitbreiding is verwerkt in deze herziening.

Het plan moet in principe de mogelijkheid bieden voor een verantwoorde ruimtelijke afronding en landschappelijke inpassing indien op basis van een behoefteraming blijkt dat in de toekomst een verdere uitbreiding niet aan de orde is.

Inmiddels is de situatie gewijzigd. De volledige uitbreiding is noodzakelijk, fasering is niet meer aan de orde. In het plan is voorzien in een verantwoorde ruimtelijk-landschappelijke inpassing overeenkomstig het hierover gestelde in het Omgevingsplan Zeeland.

De commissie waardeert de aandacht voor beeldkwaliteit en onderschrijft de benadering aan de westzijde van het terrein (Molendijk). Nadere aandacht wordt gevraagd voor de overgang van het terrein naar het landelijk gebied aan de zuidzijde. Een nadere onderbouwing (aan de hand van visualisaties) wordt gewenst geacht.

De toelichting is aangevuld. Daarbij zijn ter verduidelijking ook profielen van de aan te leggen groenstructuur opgenomen (zie figuur 2).

De toelichting dient aangevuld te worden met de resultaten van het akoestisch onderzoek van de reconstructie van de Olzendepolder. Daarbij dient nadrukkelijk aandacht besteed te worden aan de bestaande dienstwoningen en de mogelijkheid voor toevoeging van 2 nieuwe dienstwoningen.

Genoemd akoestisch onderzoek is uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn vermeld in de plantoelichting.

Met betrekking tot het aspect waterhuishouding wordt:

- gewezen op de Waterkansenkaart waaruit blijkt dat er sprake is van een hoog inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling;
- er van uitgegaan dat er overleg is gepleegd met het Waterschap over de noodzaak van integrale ophoging van het terrein en de noodzaak van gelijk peilbeheer van bestaand en nieuw bedrijventerrein;
- gewezen op de realisering van de minimale oppervlakte waterberging van 6%;
- aandacht gevraagd voor afkoppeling van (schone) verharde oppervlakken;
- gevraagd de term gesloten watersysteem nader toe te lichten.

Er is aandacht besteed aan de waterkansenkaart waaruit blijkt dat er sprake is van een hoog inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling. Tevens heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap over de noodzaak van integrale ophoging van het terrein en de noodzaak van gelijk peilbeheer van bestaand en nieuw bedrijventerrein. De vereiste 6% oppervlakte waterberging wordt (in ruime mate) in acht genomen.

Er is aandacht voor afkoppeling van (schone) verharde oppervlakken.

Verzocht wordt nadere aandacht te besteden aan de Vogelrichtlijn en Flora- en Faunawet.

Een gerichte beoordeling heeft plaatsgevonden. De resultaten van deze beoordeling zijn integraal opgenomen in bijlage 1.

De commissie is niet overtuigd van de noodzaak van twee extra dienstwoningen op het perceel aan de noordzijde van het plangebied.

Essentieel voor zowel de gemeente als het palletbedrijf is de verplaatsing van dit niet in woon- en kerngebied passende bedrijf. De langdurige onderhandelingen over de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar de Olzendepolder blijken haalbaar bij de mogelijkheid van realisering van twee bedrijfswoningen. De situering van deze bedrijfswoningen is gelijk aan de strook bedrijfswoningen in het geldende plan.

Het in het plangebied gevestigde manegebedrijf is wegbestemd. In de toelichting is hieraan geen aandacht besteed. Ook de economische uitvoerbaarheid daarvan vraagt nadere onderbouwing.

Het manegebedrijf is inmiddels door de gemeente aangekocht. De aankoop vormt ook onderdeel van de exploitatie van het plan.

Voor de vaststelling van het plan zal het aspect bodemkwaliteit moeten worden bezien.

Het benodigde bodemonderzoek is uitgevoerd. De resultaten zijn vermeld in hoofdstuk 4.6.

Het volledige onderzoeksrapport wordt als losse bijlage aan de planherziening toegevoegd.

De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid dienen nog te worden aangetoond.

De toetsing aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft inmiddels plaatsgevonden (zie paragraaf 7.1 en bijlage 5).

De resultaten van de toetsing van de economische uitvoerbaarheid zijn vermeld in hoofdstuk 6.

Beperkt hernieuwd overleg ex artikel 10 Bro

Zoals in paragraaf 1.2. is vermeld heeft, gelet op de verstreken periode sinds het voorontwerp (2002) en enkele inhoudelijke aanpassingen in dat voorontwerp, opnieuw (beperkt) overleg ex artikel 10 Bro plaatsgevonden met de volgende instanties:

- Waterschap Zeeuwse Eilanden.
- Veiligheidsregio Zeeland.
- Ondernemersvereniging Reimerswaal.
- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid.

De Ondernemersvereniging Reimerswaal heeft telefonisch doorgegeven dat zij geen opmerking op het voorontwerp heeft. Van de andere instanties is een schriftelijke overlegreactie ontvangen. Deze overlegreacties zijn onderstaand samengevat en beantwoord.

Waterschap Zeeuwse Eilanden (brief 7 november 2007)

De overlegreactie dient beschouwd te worden als het wateradvies

Waterkeringen

Het waterschap stemt in met de regeling voor de beschermingszone die is genomen in artikel 7A. Er wordt op gewezen dat de bij dit voorschrift behorende voorschriftenkaart ontbreekt.

De voorschriftenkaart is vergeten bij te voegen. De kaart wordt alsnog opgenomen in het plan.

Volledigheidshalve wordt nog geattendeerd op de activiteiten waarvoor in de buitenbeschermingszone een keurontheffing vereist is.

Naar aanleiding van deze opmerking is geconstateerd dat in de plantoelichting niets is vermeld over de functie van de Molendijk als waterkering en het beleid dienaangaande. Deze informatie is alsnog in de plantoelichting opgenomen (in hoofdstuk 2).

Wegen

Het waterschap gaat er van uit dat de gemeente het gedeelte van de Olzendepolder (weg) noordelijk van de aan te leggen knip in eigendom, beheer en onderhoud overneemt van het waterschap.

Het overleg hierover moet nog plaatsvinden.

Waterbeheer

Gewezen wordt op enkele uitvoeringsaspecten bij de uitvoering van het inrichtingsplan (plantafstanden, taludhellingen, ruimte voor opslag en verwerking van maaisel en baggerspecie).

Bij de uitvoering van het plan zal met deze aspecten rekening worden gehouden.

De in paragraaf 4.5. vermelde drooglegging in de huidige situatie bedraagt 1,70 meter in plaats van 1,20 m. In de nieuwe situatie bedraagt de drooglegging 1,80 meter. Ophoging van het terrein om voldoende drooglegging te genereren en om wateroverlast te voorkomen lijkt niet nodig.

Deze informatie over de drooglegging is verwerkt in paragraaf 4.5.

De benodigde waterberging voor de kavel van Van der Jagt en de daaruit voortvloeiende grootte van de watergang dient nog bepaald te worden. Deze watergang is niet op de plankaart aangegeven.

Deze watergang zal gerealiseerd worden binnen de op de plankaart aangegeven bestemming Groenvoorzieningen en/of Bedrijven. Binnen deze bestemming kunnen ook waterpartijen aangelegd worden. De waterberging bedraagt 6% van het te bebouwen oppervlak (circa 760 m³).

De benodigde waterberging die ten behoeve van hoveniersbedrijf Terra op eigen terrein gerealiseerd moet worden is niet op de plankaart aangegeven. De benodigde berging bedraagt 100 m³ c.q. een te realiseren oppervlak van circa 100 m².

Gezien de opgenomen bedrijfsbestemming van het perceel is een waterberging geëist met een oppervlakte circa 300 m². Deze watergang zal gerealiseerd worden binnen de op de plankaart aangegeven bestemming Bedrijven. Binnen deze bestemming kunnen ook waterpartijen aangelegd worden.

Anders dan in paragraaf 3.1. is aangegeven moet niet een gescheiden maar een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden aangelegd.

De tekst in paragraaf 3.1. is aangepast.

In relatie tot het dempen van de westelijke wegsloot van de Olzendepolder is het gewenst dat aan de noordzijde van het plangebied een verbinding blijft bestaan tussen de sloot langs de Molendijkseweg en de oostelijke wegsloot.

Deze verbinding tussen beide sloten is ook aangegeven op het inrichtingsplan (figuur 2). Voorzien wordt in twee oostwest gesitueerde watergangen die via duikers aansluiten op de sloten langs Molendijk en Oostpolder (oostzijde). Realisering van deze twee watergangen kan binnen de geprojecteerde bestemming Groenvoorzieningen.

Veiligheidsregio Zeeland (brief 5 december 2007)

In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van het vulpunt voor LPG bij de entree van het bestaande bedrijventerrein. Geadviseerd wordt dit risico en de consequenties hiervan alsnog te benoemen in paragraaf 4.7.

Deze aanvulling is opgenomen in paragraaf 4.7.

Verzocht wordt om over de wijze van afsluiting en het beschikbaar stellen van de zuidelijke calamiteitenontsluiting nader overleg te voeren met de brandweer.

Dit overleg heeft inmiddels plaatsgevonden. Door de brandweer zijn daarbij de algemene kaders aangegeven voor de inrichting van een bedrijven-/industrieterrein uit oogpunt van brandveiligheid (onder andere inzake situering en bereikbaarheid brandkranen, voldoende waterlevering, voldoende aan- en afvoerwegen). Met betrekking tot aan- en afvoerwegen geldt de aanwezigheid van 2 wegen, waaronder ook een als toegang voor hulpdiensten ingericht fietspad.

Voor het gebruik van de vijver als blusvijver is een opstelplaats bij deze vijver noodzakelijk. Geadviseerd wordt om hiermee rekening te houden bij de inrichting.

Bij de uitvoering van het plan zal deze opstelplaats in overleg met de brandweer gerealiseerd worden.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (brief 1 februari 2008)

In paragraaf 4.6.2. wordt melding gemaakt van vervolgonderzoek met betrekking tot bodem. Er wordt vanuit gegaan dat dit vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden.

Het vervolgonderzoek is uitgezet. De resultaten zullen tijdig (voor de vaststelling) opgenomen worden in de plantoelichting.

In 2007 is door de VNG een nieuwe handreiking Bedrijven en milieuzonering uitgebracht. Verzocht wordt om de plantoelichting (paragraaf 4.6.1.) en de voorschriften (artikel 8) aan te passen aan deze handreiking.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening, daarom is aangesloten bij de bestemmingsregeling van het geldende plan. Dit om te voorkomen dat met twee verschillende staten voor één bedrijventerrein moet worden gewerkt. Bij een toekomstige algehele actualisering van het totale bestemmingsplan Olzendepolder zal de nieuwe handreiking Bedrijven en milieuzonering toegepast worden.

In het Omgevingsplan is opgenomen dat bij nieuwe bedrijventerreinen een beheersplan zal worden gevraagd. Daarbij kan volstaan worden met het opnemen van een beheersparagraaf in de plantoelichting.

Aan hoofdstuk 3 is een beheersparagraaf toegevoegd.

Een deel van de landschappelijke inpassing langs de Molendijk zoals aangegeven op figuur 2: Inrichtingsplan, is niet opgenomen in het bestemmingsplan/de plankaart.

De plankaart is aangepast zodat het volledige inrichtingsplan is opgenomen in het bestemmingsplan.

Gewezen wordt op de in het kader van het Regionaal Bedrijventerreinprogramma De Bevelanden naar voren gekomen punten waarover meer duidelijkheid nodig is.

Op 19 oktober 2007 is door Gedeputeerde Staten besloten om het Regionaal bedrijventerreinprogramma de Bevelanden goed te keuren. Daarbij is de kanttekening gemaakt dat ten aanzien van een aantal onderdelen nog een nadere uitwerking plaats dient te vinden. Deze onderdelen zijn ook vermeld in de PCO-reactie op het bestemmingsplan van 1 februari 2008.

Genoemde aspecten zijn op dit moment onderwerp van overleg tussen de Bevelandse gemeenten. In dat verband is er op ambtelijk niveau contact met de provincie over een voor beide partijen bevredigende aanscherping van het programma.

8. Gewijzigd bij vaststelling

49

8.1. Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan "bedrijventerrein Olzendepolder, 2e herziening" heeft van 23 juni 2008 tot en met 4 augustus 2008 ter inzage gelegen in het kader van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Gedurende deze termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Ondernemersvereniging Reimerswaal (OVR), postbus 18, 4416 ZG in Kruiningen, d.d. 22 juli 2008

Zienswijze

De OVR vraagt aandacht voor de ontsluiting van het groter worden bedrijventerrein Olzendepolder via Molendijkseweg, Molendijk-Zanddijk. De Molendijk-Zanddijk is een smalle bochtige weg waar regelmatig verkeersongevallen plaatsvinden. Het zeer intensieve gebruik van de Molendijk-Zanddijk, niet alleen voor ontsluiting van het bedrijventerrein Olzendepolder, maar ook voor de ontsluiting van bedrijventerreinen Korringaweg en Burenpolder en het dorp Yerseke. De verkeersintensiteit is groot, aldus de OVR en zal met het realiseren van de 4^e fase van bedrijventerrein Olzendepolder weer toenemen en naar de mening van de OVR niet langer meer verantwoord zijn. De OVR opteert voor een nieuwe ontsluitingsweg van het bedrijventerrein Olzendepolder, achterom het Kaasgat, richting Kruiningen en de A58. De OVR verzoekt de gemeente de herziening van het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat in de toekomst een ontsluiting van het bedrijventerrein via de Olzendepolderweg mogelijk is.

Beantwoording

De 2^e herziening (4^e fase) van het bedrijventerrein Olzendepolder betreft een relatief geringe uitbreiding van de verkeersintensiteit op het geheel. De voorgenomen tweede herziening van het plan is in vooroverleg geweest bij OVR, Provincie Zeeland, Waterschap Zeeuwse Eilanden en de Veiligheidsregio. In die fase is dit punt niet aan de orde gekomen. Gezien de fase waarin het plan zich nu bevindt (vaststelling) gaat het te ver om hier een compleet nieuwe verkeersontsluiting op te nemen waarvan allerm minst duidelijk is of dit te realiseren valt en die vergaande gevolgen heeft voor de omgeving. In deze herziening is dat niet te realiseren. De gemeente zal, naast het realiseren van dit plan, een oplossing moeten zoeken voor de verkeersafwikkeling van Yerseke die, in breder verband in een integrale verkeersstructuurvisie (bij de ontwikkeling van Molenpolder) moet worden gezien. Afhankelijk van de uitkomst daarvan zullen mogelijke alternatieven tegen elkaar moeten worden afgewogen. Overigens is het, zoals het plan nu voorligt, in de toekomst (als onder meer de buisleidingenstrook is verlegd en de gronden om de ontsluiting te maken zijn verworven) mogelijk om die ontsluiting te maken. Of dit de oplossing op de korte termijn zal zijn, moet worden gezien.

De heer L.W. Verboom, Molendijk 18, 4401 NL Yerseke, bij brief van 24 juli 2008

Zienswijze

De heer Verboom voert in zijn zienswijze aan dat hij gronden bezit en pacht in het te ontwikkelen gebied. Hij heeft geen problemen met het bestemmingsplan. Zijn zienswijze ziet op de verwerving van de gronden. Hij noemt het op het gebied gelegde voorkeursrecht, de onderhandelingen uit het verleden. De toezegging voor medewerking aan een kleinschalig verwerkingsbedrijf in De Molenpolder, de eventuele woningbouwplannen in de Molenpolder, de aankooponderhandelingen om zijn gronden (in de Olzendepolder) te kopen en waarop hij heeft gezegd niet vrijwillig te willen meewerken voordat de problemen in de Molenpolder zijn opgelost, zijn niet gehonoreerde verzoeken om uitbreiding van zijn verwerkingsbedrijfje in de Molenpolder en vraagt de gemeenteraad zijn verantwoording te nemen inzake zijn problemen.

Beantwoording

De heer Verboom uit zijn ongenoegen over de gang van zaken in het heden en uit het verleden, en de situatie waarin hij is komen te verkeren vanwege het feit dat voor Olzendepolder en Molenpolder plannen worden ontwikkeld die verwerving van zijn gronden noodzakelijk maken. De zienswijze is niet gericht tegen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Intensief en veelvuldig overleg heeft plaatsgevonden met de heer Verboom over de verwerving van zijn gronden in Molenpolder en Olzendepolder. Ondanks de uitkoopregeling die aan de heer Verboom (onder voorwaarde van goedkeuring van de gemeenteraad en in overleg met de ontwikkelaar van de Molenpolder) is geboden, heeft de heer Verboom besloten hier niet op in te gaan. De zienswijze dient ongegrond te worden verklaard.

Ambtshalve wijzigingen

Aanpassingen toelichting

Op pagina 4 is toegevoegd onder de laatste zin van paragraaf Wet voorkeursrecht gemeenten, de zin "Na vaststelling door de gemeenteraad zal de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten worden verlengd".

Op pagina 26 is toegevoegd een paragraaf "afweging vervolg bodemonderzoek" in verband met verontreinigde gronden in het plangebied.

Aanpassingen plankaart

Op de plankaart is het volgende aangepast.

- Een groenstrook van 10 meter breedte loopt door tot het meest noordwestelijk gelegen perceel (kadastraal bekend onder de nummers 484 en 485) bestemd met de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Tevens is aan de zuid- en oostkant van dit perceel een groenstrook van 5 meter breedte toegevoegd.
- Op het woonperceel aan de noordzijde van het plangebied is aan de oostzijde van het bestaande bouwvlak, het vlak met de aanduiding W3 uitgebreid in het gebied met de aanduiding W(z) voor de bouw van een schuurtje.



Bijlage 1. Toets Flora- en faunawet

1

1. Aanleiding, doel en opzet beoordeling

1.1. Aanleiding

Voor de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Olzendepolder is in relatie tot natuur het volgende wettelijke kader van belang:

- gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998;
- soortbescherming: Flora- en faunawet;

1.2. Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 houdt – in hoofdzaak – het volgende in. De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn. In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingsdoelstelling bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingsdoelstelling kan echter ook betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden.

Met het oog op de instandhoudingsdoelstelling stellen Gedeputeerde Staten voor de betrokken gebieden een beheersplan vast. In dit beheersplan wordt aangegeven welke instandhoudingsmaatregelen dienen te worden genomen. Een beheersplan geldt voor een periode van maximaal zes jaren en kan worden verlengd.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of "andere handelingen" te verrichten, die – gelet op de instandhoudingsdoelstelling – de kwaliteit van het gebied kunnen verslechteren of een verstoring effect kunnen hebben¹⁾. Van verslechtering of verstoring is – volgens de wet – in ieder geval sprake, indien het betrokken project of de betrokken handeling tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van het gebied kan leiden.

Voor plannen die – gelet op de instandhoudingsdoelstelling – de kwaliteit het betrokken gebied kunnen verslechteren of een verstoring effect kunnen hebben, is goedkeuring nodig van de minister van LNV dan wel – voorzover het plannen van gemeenten of waterschappen betreft – van Gedeputeerde Staten. Voor beheersplannen geldt het vereiste van goedkeuring niet.

Voor nieuwe projecten, handelingen of plannen die afzonderlijk of in combinatie met andere significante gevolgen voor het betrokken gebied kunnen hebben, wordt een "passende beoordeling" gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de instandhoudingsdoelstelling.

Beschermde gebieden

Op enige afstand van het plangebied bevinden zich twee gebieden die, in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Dit zijn de "Kapelse en Yerseke Moer" en de "Oosterschelde" respectievelijk ten westen en ten oosten van het plangebied.

Kapelse Moer en Yerseke Moer

De Kapelse Moer en Yerseke Moer zijn in het kader van de Vogelrichtlijn aangewezen als speciale beschermingszones vanwege het voorkomen van de Kolgans.

Oosterschelde

De Oosterschelde is aangewezen als Habitat- en Vogelrichtlijngebied en tevens als Natuurmonument.

¹⁾ Volgens de EU-handleiding treedt "verslechtering" op, wanneer de door de habitat ingenomen oppervlakte afneemt of wanneer er een dalende lijn optreedt met betrekking tot de specifieke betekenis van een gebied voor de instandhouding van de habitat of de daarmee "geassocieerde typische soorten" op lange termijn. Van "verstoring" is volgens de EU-handleiding sprake, wanneer uit populatiedynamische gegevens blijkt dat de soort het gevaar loopt niet langer een levensvatbare component van de natuurlijke habitat te blijven.

De Oosterschelde (circa 37.000 hectare) is in het kader van de Habitatrichtlijn aangewezen als speciale beschermingszone vanwege het internationaal belang als grootschalig getijdengebied van grote, ondiepe krekens en baaien met een grote mate van natuurlijkheid, in combinatie met enkele binnendijks gelegen gebieden. De grote mate van natuurlijkheid is gelegen in de getijdenstroom in het gebied, waardoor erosie- en sedimentatieprocessen plaatsvinden, die resulteren in een wisselend patroon van diepe getijdengeulen, slikken, platen en schorren. Daarnaast komen in het oosten van het gebied grote ondiepwatergebieden voor met kweldergrasvegetatie. De kwalificerende typen en soorten zijn weergegeven in tabel 3.

Tabel 3 Kwalificerende habitattypen en soorten van de speciale beschermingszone Oosterschelde

	habitattype	omschrijving
habitattypen	1160	Grote ondiepe krekens en baaien
	1330	Atlantische schorren met kweldergrasvegetatie (<i>Glauco-Puccinellietalia maritima</i>).
	1310	eenjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met Zeekraal (<i>Salicornia</i> sp.) en andere zoutminnende soorten
	1320	schorren met slijkgrasvegetatie
	7140	Overgangs – en trilveen
soorten	1340 ¹	Noordse woelmuis
	1365	Gewone zeehond

¹) habitattype die in de bijlagen van de Habitatrichtlijn als prioritair zijn aangemerkt

In het kader van de Vogelrichtlijn zijn 7 soorten broedvogels en 37 soorten niet-broedvogels beschermd.

Soortbescherming: Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet het wijzigen van de geldende bestemming in de weg staat. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van het beoogde project tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is het verlenen van een vrijstelling niet mogelijk ingevolge Flora- en faunawet.

1.3. Doel

Samenvattend betekent dit dat inzicht moet worden verkregen in:

- de aanwezigheid van Natura-2000 gebieden (gebiedsbescherming) en de effecten van de ruimtelijke ingreep op deze gebied(en);
- de aanwezigheid van beschermde diersoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ruimtelijke ingrepen op deze soorten (soortbescherming).

De mogelijke aanwezigheid van soorten wordt bepaald aan de hand van:

- literatuuronderzoek (gegevens uit diverse ecologische verspreidingsatlassen en gegevens via internet);
- algemene kennis over het voorkomen van de Nederlandse flora en fauna;
- locatiebezoek.

Locatiebezoek

Tijdens het locatiebezoek op 22 juli 2007 is een beoordeling gemaakt in hoeverre het leefgebied van soorten, die op basis van het literatuuronderzoek en algemene kennis in het plangebied mogen worden verwacht, ook daadwerkelijk in het plangebied aanwezig kan zijn. Met de beschikbare basisgegevens en het inzicht in de voorgenomen veranderingen kan een goede inschatting worden gemaakt van de huidige en de toekomstige functie van het gebied voor flora en fauna. De beoordeling richt zich zowel op de beschermde gebieden als op de te beschermen soorten. Een gerichte veldinventarisatie op de aanwezigheid van te beschermen soorten vormt geen onderdeel van deze toets.

1.4. Opzet beoordeling

De opzet van deze beoordeling is als volgt. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de aanwezige en de te verwachten natuurwaarden in het gebied. In hoofdstuk 3 worden deze gegevens vervolgens geïnterpreteerd en beoordeeld in het licht van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden de conclusies van de beoordeling vermeld.

2. Beschikbare gegevens van het onderzoeksgebied

Natuurloket

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de beschikbare gegevens over het voorkomen van de diverse soortgroepen in het onderzoeksgebied zoals vermeld bij het Natuurloket (www.natuurloket.nl). Deze gegevens zijn aan deze rapportage toegevoegd.

Het onderzoeksgebied is volledig gesitueerd in kilometerhok 62-388. Het grondgebruik in dit kilometerhok bestaat uit agrarisch gebied met boomgaard, akkers, een grote tuin, manege, bedrijventerrein Olzendepolder en de Oosterschelde.

Het kilometerhok is goed onderzocht op vaatplanten, water- en broedvogels. Andere soortgroepen zijn in dit kilometerhok niet onderzocht. Opvallende waarnemingen zijn:

- vier soorten vaatplanten die staan vermeld op de Rode Lijst;
- één soort vaatplant die staat vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet;
- één soort vaatplant die staat vermeld op tabel 2 of 3 van de flora- en faunawet;
- er zijn 38 verschillende soorten broedvogels vastgesteld, waarvan er 12 staan vermeld op de Rode Lijst en één soort op de Vogelrichtlijn.

Flora

De waargenomen vaatplanten zijn naar verwachting niet in het onderzoeksgebied aanwezig, maar op of langs de dijken. Het onderzoeksgebied zelf wordt intensief agrarisch gebruikt en de sloten worden intensief beheerd, waardoor vestiging van waardevolle soorten niet voor de hand ligt.

Broedvogels

De broedvogel van de Rode Lijst betreft naar verwachting een huismus of ringmus, die op het bestaande bedrijfsterrein en geschikte nestlocatie kan hebben. Eventueel kan het ook een soort van de akkers zijn, zoals veldleeuwerik of patrijs, die regelmatig op akkers in Zeeland wordt aangetroffen. De broedvogel die is opgenomen in de Vogelrichtlijn kan een visdiefje of kluut zijn. Het visdiefje kan op platte daken op het bestaande bedrijventerrein broeden. Kluten kunnen op akkerranden in de nabijheid van slikkige oevers broeden.

Gesteld kan worden dat de beschikbare gegevens van het Natuurloket slechts een globaal beeld geven van de natuurwaarden (in de omgeving) van het plangebied. Een beschrijving van de daadwerkelijke actuele natuurwaarden op soortniveau van het plangebied dient derhalve op andere bronnen gebaseerd te zijn.

2.1. Impressie van het terrein

Veldverkenning

Ten behoeve van de beoordeling heeft een veldverkenning plaatsgevonden. Tijdens deze veldverkenning zijn de vegetatie en de potenties van het terrein als geschikt leefgebied voor broedvogels, zoogdieren en amfibieën globaal beoordeeld.

Vaatplanten

Het plangebied is momenteel voor circa 90% in gebruik voor agrarische doeleinden. In het noorden zijn een bedrijfswoning gesitueerd en een manege gesitueerd. Op de akkers worden de gangbare Zeeuwse gewassen (aardappel, ui, tarwe) geteeld.

In de akkerranden en slootkant zijn in Nederland zeer algemeen voorkomende soorten waargenomen als melde, fluitenkruid, wilgenroosje, akkerdistel, diverse grassen en riet.

De boomgaard in het midden van het onderzoeksgebied betreft een laagstamboomgaard. Ook hier zijn enige algemeen voorkomende soorten waargenomen (grassen, kleine brandnetel, paarse dovenetel, madeliefje, paardenbloem).

In het noorden van het plangebied bevindt zich een bedrijfswoning met grote tuin. Hier staan enkele grote beuken en vele aangeplante soorten, zoals coniferen. Het gazon wordt kort gemaaid en intensief onderhouden. De tuin is ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere soorten.

Er zijn geen soorten aangetroffen die bescherming genieten onder de Flora- en faunawet.

Vogels

Het plangebied heeft een beperkte betekenis voor vogels. Tijdens het veldbezoek zijn enkele soorten aangetroffen, die niet in het agrarische deel van het onderzoeksgebied tot broeden komen maar er wel foerageren, zoals zwarte kraai en kauw. Het agrarisch gebied kan gebruikt worden door soorten als scholekster, graspieper, gele kwikstaart, koolmees, wilde eend en fazant. Door de grootschaligheid is het gebied ongeschikt als broedgebied voor patrijs. Het gebied is, door het ontbreken van slijkige randen, ook niet geschikt als broedlocatie voor kluten.

Er is weinig nestgelegenheid voor broedvogels die afhankelijk zijn van beplanting. In de bedrijfswoning met tuin, zullen zeker enige vogels tot broeden komen die nestelen in de directe woonomgeving, zoals winterkoning, merel, huismus, koolmees, roodborst, pimpelmees en spreeuw.

Alle vogelsoorten worden beschouwd als extra te beschermen soorten in de Flora- en faunawet.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn sporen van mollen en muizen waargenomen. De Atlas van de Nederlandse Zoogdieren (1992) laat zien dat het onderzoeksgebied mogelijk ruimte biedt aan enkele in Nederland voorkomende algemene soorten als egel, mol, bosspitsmuis, veldmuis, huismuis, konijn, hermelijn, wezel en bruine rat. Bosspitsmuis, huismuis, veldmuis, konijn en mol kunnen de hogere delen van het veld jaarrond als leefgebied benutten, terwijl de egel, wezel en hermelijn deze alleen als jachtgebied zullen benutten. Door de afwezigheid van geschikte bebouwing en oude bomen is het gebied niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De beplante randen zijn wel geschikt als foerageergebied.

Bosspitsmuis, veldmuis, mol, egel, konijn, hermelijn en wezel zijn in de Flora- en faunawet opgenomen in tabel 1: algemene soorten.

Amfibieën

Het onderzoeksgebied zal naar verwachting een zeer beperkte betekenis hebben als leefgebied voor amfibieën als gevolg van het grotendeels ontbreken van geschikt voortplantingswater en winterhabitat. Ook ontbreken goed ontwikkelde oevervegetaties die kunnen fungeren als land-biotoop. De bodem is relatief zwaar. Het is hierdoor niet te verwachten dat de akkers een geschikte winterbiotoop vormen voor de rugstreeppad.

Insecten

In het onderzoeksgebied komen geen biotopen voor die geschikt zijn voor insecten van de Rode Lijst.

2.3. Conclusies veldverkenning

Op grond van deze veldverkenning worden de volgende conclusies getrokken ten aanzien van de flora en fauna in het onderzoeksgebied:

- In het onderzoeksgebied komen naar verwachting geen vaatplanten voor die in het kader van de Flora- en faunawet zijn beschermd.
- De inrichting en het beheer van het grootste deel van het gebied zijn (intensief) agrarisch met een kenmerkende vogelsamenstelling, zoals scholekster, gele kwikstaart en graspieper. Door de grootschaligheid is het gebied niet echt geschikt voor patrijs.
- In en rond de bebouwing zijn broedvogels aanwezig, zoals merel, spreeuw, huismus, winterkoning en roodborst.
- Mogelijk gebruiken de door de Flora- en faunawet te beschermen soorten egel, mol, konijn, veldmuis, bosspitsmuis, wezel en hermelijn het onderzoeksgebied als foerageer-/jachtgebied of leefgebied.
- Amfibieën zijn niet te verwachten.

3. Interpretatie en beoordeling

Met de beschikbare basisgegevens uit het natuurloket, de uitgevoerde veldverkenning en het inzicht in de voorgenomen veranderingen kan een goede inschatting worden gemaakt van de huidige en de toekomstige functie van het gebied voor flora en fauna.

3.1. Beoordeling gebiedsbescherming

Kapelse en Yerseke Moer

De Yerseke Moer is op relatief grote afstand (ruim een kilometer) van het plangebied gesitueerd. De tussenliggende zone omvat naast agrarische gebieden, infrastructuur (wegen en intensief gebruikte dijk) en een deel van de kern van Yerseke.

Het plangebied heeft geen functie als ganzenfoerageergebied. De relatief grote afstand, de situering en het gebruik van het plangebied en de directe omgeving zullen naar verwachting tot gevolg hebben dat er geen extra verstoring optreedt van de te beschermen natuurwaarden in de Kapelse en Yerseke Moer.

Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve gevolgen van (uitvoering van) het beoogde voorstellen op de te beschermen natuurwaarden in de speciale beschermingszones Kapelse en Yerseke Moer zullen zijn.

Oosterschelde

De Oosterschelde is enkele honderden meters verwijderd van het onderzoeksgebied. Tussen het onderzoeksgebied en de Oosterschelde is het reeds gerealiseerde deel van het bedrijventerrein Olzendepolder gelegen. Dit vormt een duidelijke buffer tussen het nieuwe terrein en de Oosterschelde. Daardoor zal er, als gevolg van de beoogde ontwikkeling, geen sprake zijn van kans op verstoringen van de te beschermen natuurwaarden in de Oosterschelde.

Geconcludeerd wordt dat eventuele negatieve gevolgen van (uitvoering van) het beoogde voor-nemen op de te beschermen natuurwaarden in de speciale beschermingszone Oosterschelde niet aanwezig zijn.

3.2. Beoordeling soortbescherming

De voorgenomen ontwikkelingen zijn vanuit het oogpunt van de flora en fauna als volgt te type-ren:

- het bouwrijp maken en aanleggen van infrastructuur;
- het bouwen van bedrijfspanden en loodsen.

Bouwrijp maken en aanleggen van infrastructuur

Het bouwrijp maken en aanleggen van infrastructuur zal leiden tot een aantasting en verstoring van aanwezige te beschermen diersoorten, te weten de aanwezige broedvogels en zoogdier-soorten.

De graafwerkzaamheden kunnen leiden tot directe aantasting van het leefgebied van jaarrond aanwezige soorten als bosspitsmuis, veldmuis en mol. Het leefgebied van egel, konijn, haas, wezel en hermelijn wordt verkleind.

Het betreft hier soorten die staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. De aanvraag van een ont-heffing is niet nodig.

Het verstoren van eventueel aanwezige broedvogels dient voorkomen te worden.

Bouwen bedrijfspanden en loodsen

Het bouwen van de bedrijfspanden en loodsen zal leiden tot verstoring van de te beschermen diersoorten, te weten de aanwezige broedvogels en zoogdiersoorten. Aangezien er in de di-recte nabijheid van het onderzoeksgebied voldoende alternatief leefgebied aanwezig is, kan niet worden gesproken van een significante aantasting van de gunstige staat van instandhou-ding van de te beschermen soorten.

De te bouwen loodsen en andere panden kunnen samen met de aan te leggen groen- en wa-terstructuur mogelijk nestgelegenheid bieden aan enkele in Nederland zeer algemene broedvo-gelsoorten (roodborst, winterkoning, huismus, spreeuw en merel). Platte daken kunnen broed-gelegenheid bieden voor visdiefje en witte kwikstaart.

Zorgvuldig handelen

In de Flora- en faunawet staat ook het principe van "zorgvuldige handelen" beschreven. Dit is gericht op het voorkomen van onnodige slachtoffers (ook al geldt voor deze soorten een vrijstel-ling). Uit oogpunt van zorgvuldig handelen is het wenselijk om ruim voorafgaande aan de feite-lijke ingreep de gras- en oevervegetatie, waar ingrepen zullen plaatsvinden, (frequent) kort te maaien en het maaisel af te voeren. Hierdoor wordt het gebied minder geschikt als leefgebied voor kleine zoogdieren en amfibieën. Deze zullen wegtrekken of zich niet vestigen. De kans op het onbewust doden van deze toch (algemene) dieren is daardoor duidelijk geringer en hiermee kan worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vast-gelegd in de Flora- en faunawet.

4. Conclusies beoordeling

Op grond van de uitgevoerde beoordeling worden de volgende conclusies getrokken.

- Er vindt geen negatieve beïnvloeding plaats van de speciale beschermingszones Ooster-schelde en Kapelse en Yerseke Moer uit de Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn.
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van *extra* be-schermd vogelsoorten in het onderzoeksgebied.
- Er wordt geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de *overige* beschermde soorten zoogdieren.

Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk daar er alleen algemene soorten in het plangebied voorkomen.

Bijlage 2. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1

Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Omdat de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt voor de milieuzonering in het kader van bestemmingsplannen zijn hierbij alleen de ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijven in in zes gewone categorieën (waarbij twee categorieën nog zijn onderverdeeld in subcategorieën) en drie A-categorieën. Categorie 1 heeft betrekking op bedrijven die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 op zeer zware industrie. De drie A-categorieën (categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A) bevatten de inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

Gebruikte bronnen

Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 1999. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

De lijst is ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met behulp van andere bronnen en praktijkervaringen verder verfijnd (o.a. differentiatie naar grootte). De Staat van Bedrijfsactiviteiten wijkt dus op een aantal punten af van de lijst van bedrijfstypen van de VNG.

In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is voor de indeling van de bedrijven naar activiteiten, net als in de VNG-publicatie, uitgegaan van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993.

Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden van de lijst van bedrijfstypen teruggebracht tot zes categorieën. Met het oog op de praktische toepassing zijn in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten de categorieën 3 en 4 nader onderverdeeld in elk twee subcategorieën.

De richtafstanden en het aspect verkeersaantrekkende werking zijn vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- | | |
|--------------|---|
| categorie 1: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken. |
| categorie 2: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. |
| categorie 3: | <p>bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofden/of verzamelwegen:</p> <ul style="list-style-type: none">· subcategorie 3.1: toelaatbaar aan de rand van woonwijken, echter in het algemeen gescheiden door een weg of een groenstrook;· subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 meter). |

categorie 4: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:

- . subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 meter;
- . subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 meter.

categorieën 5 en 6: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (richtafstanden van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 meter, categorie 6: 1.500 meter).

Met name bij bedrijven uit categorie 3.1 is er van uitgegaan dat bij de inrichting van het terrein (wijze van ontsluiting, situering van bebouwing) voldoende rekening wordt gehouden met mogelijke hinder in de directe omgeving. Dit kan in voorkomende gevallen worden afgedwongen door middel van de in de voorschriften opgenomen bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan onder meer de situering van de bebouwing.

De bedrijven uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A komen voor wat betreft de mate van hinder en gewenste afstand overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6 maar zijn alleen toelaatbaar als op het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 en verder respectievelijk 53 en verder van de Wet geluidhinder wordt vastgesteld.

Bij de bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid is (behalve voor categorie 2) uitgegaan van zonering ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor andere omgevingstypen zoals incidentele woonbebouwing, woonbebouwing in een stedelijke omgeving, andere gevoelige functies of stiltebehoevende gebieden met natuurwaarden kunnen, indien de situatie daartoe aanleiding geeft, de richtafstanden worden aangepast. Dit zal per geval beoordeeld moeten worden.

Opzet van de Staat

In de Staat zijn twee verschillende soorten categorie-indelingen toegepast (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
- indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Hiervoor is gebruikgemaakt van de SBI. Deze indeling wordt hier gebruikt om bedrijfsactiviteiten in te kunnen delen. Het kan dus voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In die gevallen geldt dan de hoogste categorie van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld om te voorkomen dat dergelijke relatief weinig hinderlijke bedrijven zich alleen op grootschalige bedrijventerreinen kunnen vestigen. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd aan de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijfstypen waar vaak kleinere, weinig hinderlijke bedrijven voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3); bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de staat aangegeven maatgevende milieuaspecten.

Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

B3.1. Beleidskader en normstelling

In paragraaf 4.6.3. zijn de hoofdpunten van de geldende wetgeving voor luchtkwaliteit beschreven. In deze bijlage worden enkele aanvullende punten uit de Wet luchtkwaliteit (Wlk) nader benoemd en wordt aandacht besteed aan het onderzoek luchtkwaliteit.

Wet luchtkwaliteit

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt¹⁾. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007

Op grond van de Wlk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007 is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Reimerswaal bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 5 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

De regels voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit staan eveneens beschreven in deze Regeling. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende situaties (binnenstedelijk, buitenstedelijk en industriële bronnen), per situatie is bepaald welke standaardrekenmethode (SRM) gebruikt mag worden. Er mag van een andere methode gebruik worden gemaakt indien deze is goedgekeurd door het Ministerie van VROM. In het Meet- en rekenvoorschrift is tevens aangegeven welke gegevens gebruikt worden bij het maken van de berekening en op welke wijze de berekeningsresultaten worden afgerond.

Beleid provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft een Plan van aanpak fijn stof opgesteld (provincie, juni 2006). In dit plan van aanpak geeft de provincie aan dat de luchtkwaliteit in Zeeland voldoet aan de norm voor de jaargemiddelde concentratie. Op sommige locaties wordt echter niet voldaan aan de norm voor het daggemiddelde. De overschrijdingen van de daggemiddelde concentratie zijn voor een groot deel te wijten aan de hoge achtergrondconcentratie fijn stof.

De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in de Provincie Zeeland zijn de industrie en het verkeer. Deze sectoren zijn - met scheepvaart - ook verantwoordelijk voor uitstoot van de meest gezondheidsschadelijke stoffen.

De in het kader van het Actieplan fijn stof geformuleerde doelstellingen sluiten naadloos aan op de doelstellingen uit het ontwerp Omgevingsplan en zijn:

- inzet op de reductie van de emissies bij provinciale bedrijven: de provincie als vergunning-verlener;
- reductie van de emissies op provinciale wegen: de provincie als wegbeheerder;
- reductie van fijn stof in het openbaar vervoer en openbare werken: de provincie als concessieverlener en aanbesteder;
- het stellen van randvoorwaarden en het toetsend optreden in het kader van de ruimtelijke ordening: de provincie als ruimtelijke ordenaar;
- het coördineren, stimulerende en initiëren van acties door andere Zeeuwse (overheids)organisaties: de provincie als facilitator.

¹⁾ Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven 82 µg/m³. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het projectgebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.

Wat de precieze effecten op de luchtkwaliteit in Zeeland zullen zijn van de voorgestelde maatregelen, is niet op de microgram nauwkeurig vast te stellen. Bovendien hangt veel af van de (te kiezen) uitvoeringsvariant van sommige maatregelen en hoe ambitieus en stringent de gekozen variant uiteindelijk tot realisatie komt. De verwachting is echter dat er - zelfs met een ambitieus Zeeuwse maatregelpakket - tegen 2010 nog enkele hardnekkige knelpunten (overschrijding van de daggemiddelde norm) zullen blijven bestaan met name in en rond de havengebieden en op drukke stadswegen. In 2015 zullen ook deze waarschijnlijk zijn opgelost.

De provincie zal de ontwikkelingen in de concentratie fijn stof volgen door middel van metingen, monitoring en onderzoek.

B3.2. Onderzoek luchtkwaliteit

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

Binnen het plangebied wordt de uitbreiding van een bedrijventerrein (omvang 11 ha bruto) mogelijk gemaakt. Doordat deze nieuwe functie verkeer genereert, is het mogelijk dat de realisatie ervan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Zodoende is onderzocht welke gevolgen de toename van verkeer heeft op de luchtkwaliteit langs de ontsluitende wegen en daarmee dus ook op de omgeving.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma¹³⁾. Het CAR-model is opgesteld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van Directoraat-Generaal Milieubeheer. Het CAR II-model geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit in binnenstedelijke situaties met enige vorm van bebouwing. Het plangebied en zijn omgeving wordt als zodanig aangeduid.

Het CAR-programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 m. De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden. Het CAR II-programma kan niet voor het jaar 2018 rekenen. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit in 2018 worden de geschatte verkeersintensiteiten voor 2018 gebruikt met het scenario van 2020.

Gevolgen luchtkwaliteit voor omgeving (verkeersaantrekkende werking)

De ontwikkeling van de uitbreiding van bedrijventerrein Olzendepolder leidt tot een toename van verkeersstromen in en in de directe omgeving van het plangebied (zie ook paragraaf 4.4). Het bestaande bedrijventerrein (fasen 1, 2 en 3) wordt ontsloten door Krab en de Kreeft op de Molenpolderweg, die via de Molendijkseweg aansluit op de Molendijk/N673. De beoogde 4^e fase van Bedrijventerrein Olzendepolder zal via een eigen weg, de Olzendepolder, aansluiten op de Molendijkseweg.

Voor de relevante verkeersintensiteiten is gebruik gemaakt van de intensiteiten die zijn gebruikt voor het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.6.4). Daarnaast zijn de huidige verkeersintensiteiten op de Molendijkseweg ontleend aan concrete verkeersstellingen.

Om de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving inzichtelijk te maken, zijn de ontsluitende Olzendepolder en de Molendijkseweg als maatgevend genomen, aangezien op deze wegen de verkeerstoename relatief het grootst is. De luchtkwaliteit is berekend langs deze wegen. Indien aangetoond kan worden dat de ontwikkeling niet leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden uit de Wlk langs deze wegen, is daarmee aangetoond dat dit ook geldt voor de verdere omgeving.

De verkeersintensiteiten op de Olzendepolder en de Molendijkseweg zijn weergegeven in tabel 4. Daarbij is voor de Molendijkseweg rekening gehouden met een autonome groei van 1% per jaar. Voor de Olzendepolder is geen rekening gehouden met autonome groei. Deze weg zal, om sluipverkeer via het zuidelijke deel van de Olzendepolder te voorkomen, ten zuiden van

¹³⁾ Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 6.1.1, juli 2007.

het bedrijventerrein worden geknipt. Het zuidelijk deel van de weg blijft alleen nog beschikbaar als calamiteiten-ontsluiting en voor het fietsverkeer richting Kruiningen. Voor de interne ontsluitingsweg van het terrein is eveneens geen autonome groei aangehouden.

Tabel 4 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

straatnaam	2008		2010		2018	
	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.
Olzendepolder	500	n.v.t.	500	2.300	500	2.450
Interne ontsluitingsweg	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	2.050	n.v.t.	2.200
Molendijkseweg	2.830	n.v.t.	2.900	4.900	3.140	5.140

Invoergegevens

In het CAR II-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de Rijksdriehoekscoördinaten voor het wegvak, de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Conform het Meet- en rekenvoorschrift 2006 wordt de concentratie van stikstofdioxiden (NO₂) bepaald op maximaal 5 m van de wegrand. Uit praktische overwegingen wordt deze afstand ook gehanteerd bij het bepalen van de concentratie fijn stof (PM₁₀)¹⁴. Bij het berekenen van de luchtkwaliteit met behulp van CAR II is deze afstand verrekend in de aan te houden afstand vanaf de middelste weg. De betreffende invoergegevens zijn weergegeven in tabel 5.

Tabel 5 Invoergegevens

straatnaam	RD-coördinaten		voertuigverdeling (licht/ middelzwaar/ zwaar verkeer)	wegtype	snelheidstype	bomenfactor
	X	Y				
Olzendepolder	62235	388500	0,9534/0,0443/0,0023	3a	Normaal stadsverkeer	1
Interne ontsluitingsweg	62100	388400	0,8368/0,0967/0,0665	3a	Normaal stadsverkeer	1
Molendijkseweg	62085	388870	0,837/ 0,097/ 0,066	3a	Doorstromend stadsverkeer	1,25

Berekeningsresultaten

Gevolgen luchtkwaliteit voor omgeving (verkeersaantrekkende werking)

In tabel 6 zijn de resultaten van de berekeningen ten behoeve van de toetsing in de omgeving van het plangebied weergegeven voor 2008, 2010 en 2018. Op grond van de Wlk mag voor fijn stof de bijdrage van zeezout worden afgetrokken van de berekende waarden.

¹⁴⁾ Conform het Meet- en rekenvoorschrift 2006 is de maximale afstand die mag worden aangehouden voor het berekenen van fijn stof 10 m vanaf de wegrand.

Tabel 6 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit verkeersaantrekkende werking*

weg	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) 24-uurgemiddelde (aantal overschrijdingen per jaar)	
	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.
In 2008						
Olzendepolder	18,9	n.v.t.	20,0	n.v.t.	10	n.v.t.
Interne ontsluitingsweg	18,5	n.v.t.	19,9	n.v.t.	9	n.v.t.
Molendijkseweg	23,0	n.v.t.	20,7	n.v.t.	11	n.v.t.
in 2010						
Olzendepolder	16,5	17,8	18,2	18,5	6	7
Interne ontsluitingsweg	16,1	18,9	18,1	18,6	6	7
Molendijkseweg	20,0	22,5	18,8	19,3	7	8
in 2018						
Olzendepolder	13,9	14,6	16,6	16,8	4	4
Interne ontsluitingsweg	13,7	15,4	16,6	16,9	4	4
Molendijkseweg	16,0	17,4	17,0	17,3	4	4

* Inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof.

Uit de tabel blijkt dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit in de omgeving (de uitkomsten met en zonder ontwikkeling zijn niet overal gelijk). Deze toename leidt echter niet tot een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk. Langs geen van de ontsluitende wegen worden grenswaarden uit de Wlk overschreden.

Conclusie

Het onderzoek naar de invloed van het verkeer op de luchtkwaliteit toont aan dat aan de criteria van de Wlk wordt voldaan; de grenswaarden worden als gevolg van het verkeer niet overschreden in de jaren dat de betreffende grenswaarden van kracht zijn, noch in de autonome situatie, noch als gevolg van de ontwikkelingen die worden beoogd (uitbreiding bedrijventerrein Olzendepolder).

Bijlage 4. Akoestisch onderzoek

1

weg	Olzendepolder 2007
maximumsnelheid (km/h)	60
wegdektype	DAB
verkeersintensiteit	2007
	500

De voertuigverdeling is gebaseerd op een standaardverdeling voor buurtverzamelwegen.

	Olzendepolder 2007			
voertuigverdeling	<i>dag</i>	<i>avond</i>	<i>nacht</i>	<i>etmaal</i>
Motoren	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
lichte motorvoertuigen	94,00 %	98,00 %	96,00 %	95,33 %
middelzware motorvoertuigen	5,70 %	1,90 %	3,80 %	4,43 %
zware motorvoertuigen	0,30 %	0,10 %	0,20 %	0,23 %
Uurpercentage t.o.v. etmaalintensiteit	7,00 %	2,60 %	0,70 %	

In 2010 en 2017 zal de Olzendepolder in tweeën worden geknipt. Het noordelijk deel zal worden geherprofileerd en het zuidelijk deel zal alleen als noodontsluiting worden gebruikt, tevens dient de weg open te blijven voor het bestemmingsverkeer en het fietsverkeer.

weg	Olzendepolder (ten noorden van de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein)	
maximumsnelheid (km/h)	50	
wegdektype	DAB	
verkeersintensiteit	2010	2017
	2.300	2.450

weg	Interne ontsluitingsweg	
maximumsnelheid (km/h)	50	
wegdektype	DAB	
verkeersintensiteit	2010	2017
	2.050	2.200

De voertuigverdeling voor beide wegen is gebaseerd op een standaard verdeling voor ontsluitingswegen van bedrijventerreinen.

	Olzendepolder en interne ontsluitingsweg			
voertuigverdeling	<i>dag</i>	<i>avond</i>	<i>nacht</i>	<i>etmaal</i>
Motoren	0,63 %	0,63 %	0,63 %	0,63 %
lichte motorvoertuigen	83,05 %	83,05 %	83,05 %	83,05 %
middelzware motorvoertuigen	9,67 %	9,67 %	9,67 %	9,67 %

	Olzendepolder en interne ontsluitingsweg			
zware motorvoertuigen	6,65 %	6,65 %	6,65 %	6,65 %
Uurpercentage t.o.v. etmaalintensiteit	7,28 %	1,96 %	0,60 %	

weg	Olzendepolder (ten zuiden van de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein)	
maximumsnelheid (km/h)	50	
wegdektype	DAB	
verkeersintensiteit	2010	2017
	100	100

Voertuigverdeling is gebaseerd op een standaardverdeling voor buurtverzamelwegen.

	Olzendepolder			
<i>voertuigverdeling</i>	<i>dag</i>	<i>avond</i>	<i>nacht</i>	<i>etmaal</i>
Motoren	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
lichte motorvoertuigen	94,00 %	98,00 %	96,00 %	95,33 %
middelzware motorvoertuigen	5,70 %	1,90 %	3,80 %	4,43 %
zware motorvoertuigen	0,30 %	0,10 %	0,20 %	0,23 %
Uurpercentage t.o.v. etmaalintensiteit	7,00 %	2,60 %	0,70 %	

Molendijkseweg

De huidige verkeersintensiteiten op de Molendijkseweg zijn ontleend aan de provinciale verkeersstromenkaart en concrete verkeerstellingen. Voor de toekomstige jaren is rekening gehouden met de realisatie van het bedrijventerrein Olzendepolder. Tevens is rekening gehouden met een autonome groei van 1% per jaar. De gehanteerde verkeersintensiteiten zijn weergegeven in de tabel.

weg	Molendijkseweg		
maximumsnelheid (km/h)	80		
wegdektype	DAB		
verkeersintensiteit	2007	2010	2018
	2.800	4.900	5.100

De voertuigverdeling is gebaseerd op een standaardverdeling voor buurtverzamelwegen.

	Molendijkseweg			
<i>voertuigverdeling</i>	<i>dag</i>	<i>avond</i>	<i>nacht</i>	<i>etmaal</i>
Motoren	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
lichte motorvoertuigen	83,70 %	98,00 %	96,00 %	95,33 %
middelzware motorvoertuigen	9,70 %	1,90 %	3,80 %	4,43 %
zware motorvoertuigen	6,60 %	0,10 %	0,20 %	0,23 %
Uurpercentage t.o.v. etmaalintensiteit	7,28 %	1,96 %	0,60 %	

Molendijk en Parallelweg

De verkeersintensiteiten op de Molendijk zijn ontleend aan de provinciale verkeersstromenkaart. Voor de toekomstige jaren is rekening gehouden met de realisatie van het bedrijventerrein Olzendepolder. Tevens is rekening gehouden met een autonome groei van 1,5 % per jaar. De gehanteerde verkeersintensiteiten zijn weergegeven in de tabel.

weg	Molendijk ten zuiden van de Molendijkseweg		
maximumsnelheid (km/h)	80		
wegdektype	DAB		
verkeersintensiteit	2007	2018	
	6.900	9.500	

weg	Molendijk ten noorden van de Molendijkseweg		
maximumsnelheid (km/h)	80		
wegdektype	DAB		
verkeersintensiteit	2007	2018	
	6.400	8.200	

weg	Parallelweg		
maximumsnelheid (km/h)	60		
wegdektype	DAB		
verkeersintensiteit	2007	2018	
	100	100	

De voertuigverdeling voor de Molendijk en de Parallelweg is hieronder weergegeven.

	Molendijk/Parallelweg			
<i>voertuigverdeling</i>	<i>dag</i>	<i>avond</i>	<i>nacht</i>	<i>etmaal</i>
Motoren	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
lichte motorvoertuigen	90,00 %	90,00 %	90,00 %	95,33 %
middelzware motorvoertuigen	6,00 %	6,00 %	6,00 %	4,43 %
zware motorvoertuigen	4,00 %	4,00 %	4,00 %	0,23 %
Uurpercentage t.o.v. etmaalintensiteit	6,70 %	2,70 %	1,10 %	

**Bijlage getuichenisgeving type akoestische ontlastingsweg
waarden in Lden**

met afbrek eenheden met 110g Wgh
RQOI

Model: Benutmodel na reconstructie + Ruimte van Reconstructiegebied door Rb + Glanzepolder
Bijdrage van Group Wagon (Rb) met op alle ontlastingspunten (industrial groupproducties)
reconstructie wagenwagons + wagenwagons vermindert alle personen

id	ontlastingsweg	Wag1	Wag2	Wag3	Wag4	Wag5
wag 1_A	Glansdepolder 9	1,5	35,29	35,59	34,44	34,93
wag 1_B	Glansdepolder 9	4,5	36,29	36,59	35,45	35,93
wag 1_C	Glansdepolder 9	7,5	37,12	37,43	36,29	36,74
wag 2_A	Glansdepolder 9	1,5	36,20	36,50	35,35	35,82
wag 2_B	Glansdepolder 9	4,5	37,23	37,53	36,39	36,82
wag 3_A	Glansdepolder 11	1,5	38,22	38,52	37,38	37,84
wag 3_B	Glansdepolder 11	4,5	39,27	39,57	38,43	38,89
wag 3_C	Glansdepolder 11	7,5	40,41	40,71	39,57	40,03
wag 4_A	Glansdepolder 11	1,5	39,43	39,73	38,59	39,05
wag 4_B	Glansdepolder 11	4,5	40,46	40,76	39,62	40,08
wag 4_C	Glansdepolder 11	7,5	41,59	41,89	40,75	41,21
wag 5_A	Glansdepolder 13	1,5	40,47	40,77	39,63	40,09
wag 5_B	Glansdepolder 13	4,5	41,50	41,80	40,66	41,12
wag 5_C	Glansdepolder 13	7,5	42,63	42,93	41,79	42,25
wag 6_A	Glansdepolder 13	1,5	41,67	41,97	40,83	41,29
wag 6_B	Glansdepolder 13	4,5	42,70	43,00	41,86	42,32
wag 6_C	Glansdepolder 13	7,5	43,83	44,13	42,99	43,45
wag 7_A	Glansdepolder 13	1,5	42,87	43,17	42,03	42,49
wag 7_B	Glansdepolder 13	4,5	43,90	44,20	43,06	43,52
wag 7_C	Glansdepolder 13	7,5	45,03	45,33	44,19	44,65
wag 8_A	Glansdepolder 15	1,5	44,51	44,81	43,67	44,13
wag 8_B	Glansdepolder 15	4,5	45,54	45,84	44,70	45,16
wag 8_C	Glansdepolder 15	7,5	46,67	46,97	45,83	46,29
wag 9_A	Glansdepolder 17	1,5	45,51	45,81	44,67	45,13
wag 9_B	Glansdepolder 17	4,5	46,54	46,84	45,70	46,16
wag 9_C	Glansdepolder 17	7,5	47,67	47,97	46,83	47,29
wag 10_A	Glansdepolder 21	1,5	44,51	44,81	43,67	44,13
wag 10_B	Glansdepolder 21	4,5	45,54	45,84	44,70	45,16
wag 10_C	Glansdepolder 21	7,5	46,67	46,97	45,83	46,29
wag11_A	Molendijkweg 1	1,5	34,72	35,02	33,88	34,34
wag11_B	Molendijkweg 1	4,5	35,74	36,04	34,90	35,36
wag11_C	Molendijkweg 1	7,5	36,76	37,06	35,92	36,38
wag12_A	Molendijkweg 1	1,5	35,74	36,04	34,90	35,36
wag12_B	Molendijkweg 1	4,5	36,76	37,06	35,92	36,38
wag12_C	Molendijkweg 1	7,5	37,78	38,08	36,94	37,40
wag13_A	Molendijk 40	1,5	34,72	35,02	33,88	34,34
wag13_B	Molendijk 40	4,5	35,74	36,04	34,90	35,36
wag13_C	Molendijk 40	7,5	36,76	37,06	35,92	36,38
wag14_A	Molendijk 40	1,5	35,74	36,04	34,90	35,36
wag14_B	Molendijk 40	4,5	36,76	37,06	35,92	36,38
wag14_C	Molendijk 40	7,5	37,78	38,08	36,94	37,40
wag15_A	Molendijk 40	1,5	35,74	36,04	34,90	35,36
wag15_B	Molendijk 40	4,5	36,76	37,06	35,92	36,38
wag15_C	Molendijk 40	7,5	37,78	38,08	36,94	37,40
wag16_A	Molendijk 40	1,5	35,74	36,04	34,90	35,36
wag16_B	Molendijk 40	4,5	36,76	37,06	35,92	36,38
wag16_C	Molendijk 40	7,5	37,78	38,08	36,94	37,40
wag17_A	Molendijk 40	1,5	35,74	36,04	34,90	35,36
wag17_B	Molendijk 40	4,5	36,76	37,06	35,92	36,38
wag17_C	Molendijk 40	7,5	37,78	38,08	36,94	37,40
wag18_A	Molendijk 40	1,5	35,74	36,04	34,90	35,36
wag18_B	Molendijk 40	4,5	36,76	37,06	35,92	36,38
wag18_C	Molendijk 40	7,5	37,78	38,08	36,94	37,40

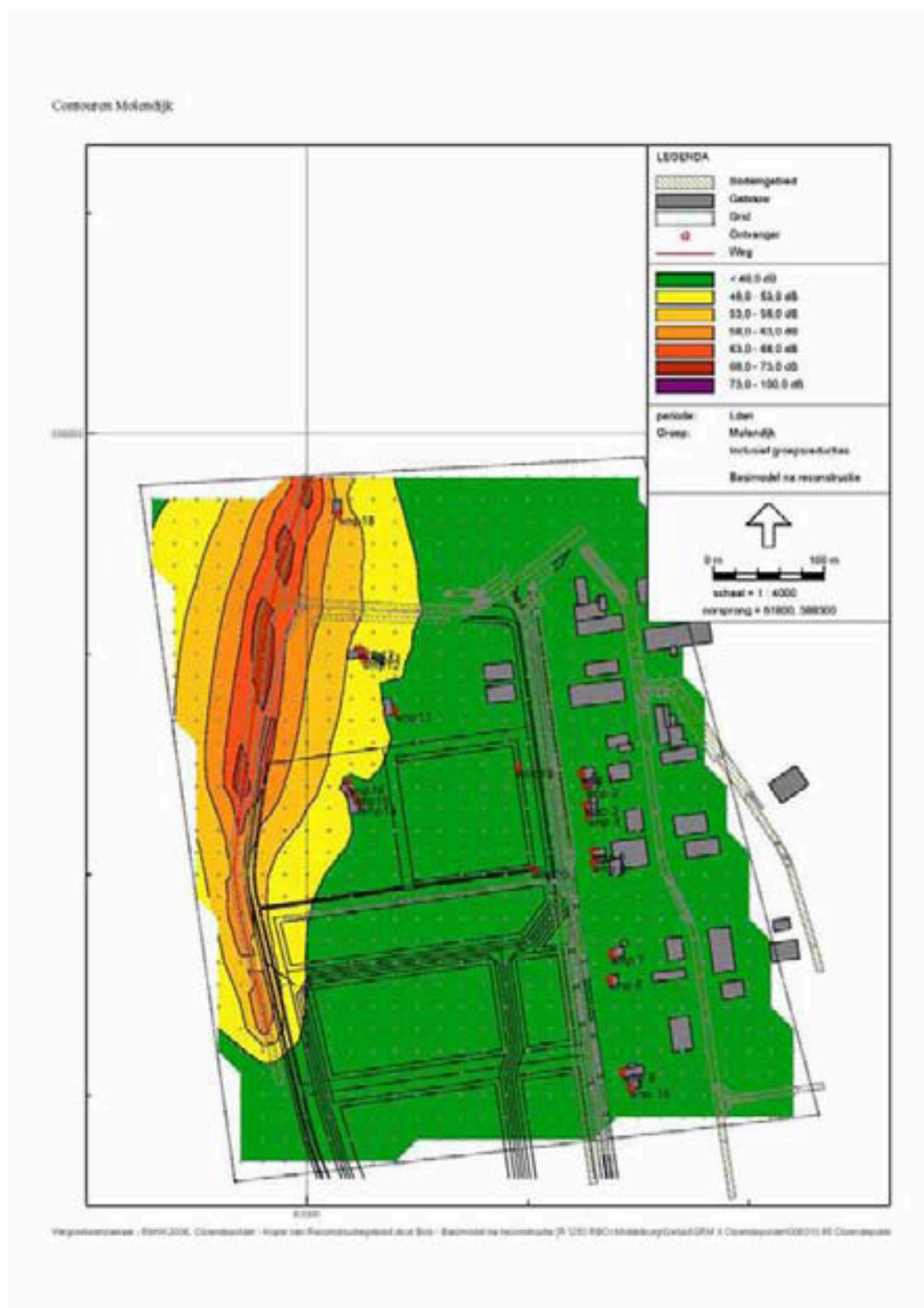
Alle getoonde de-waarden zijn afgeronden

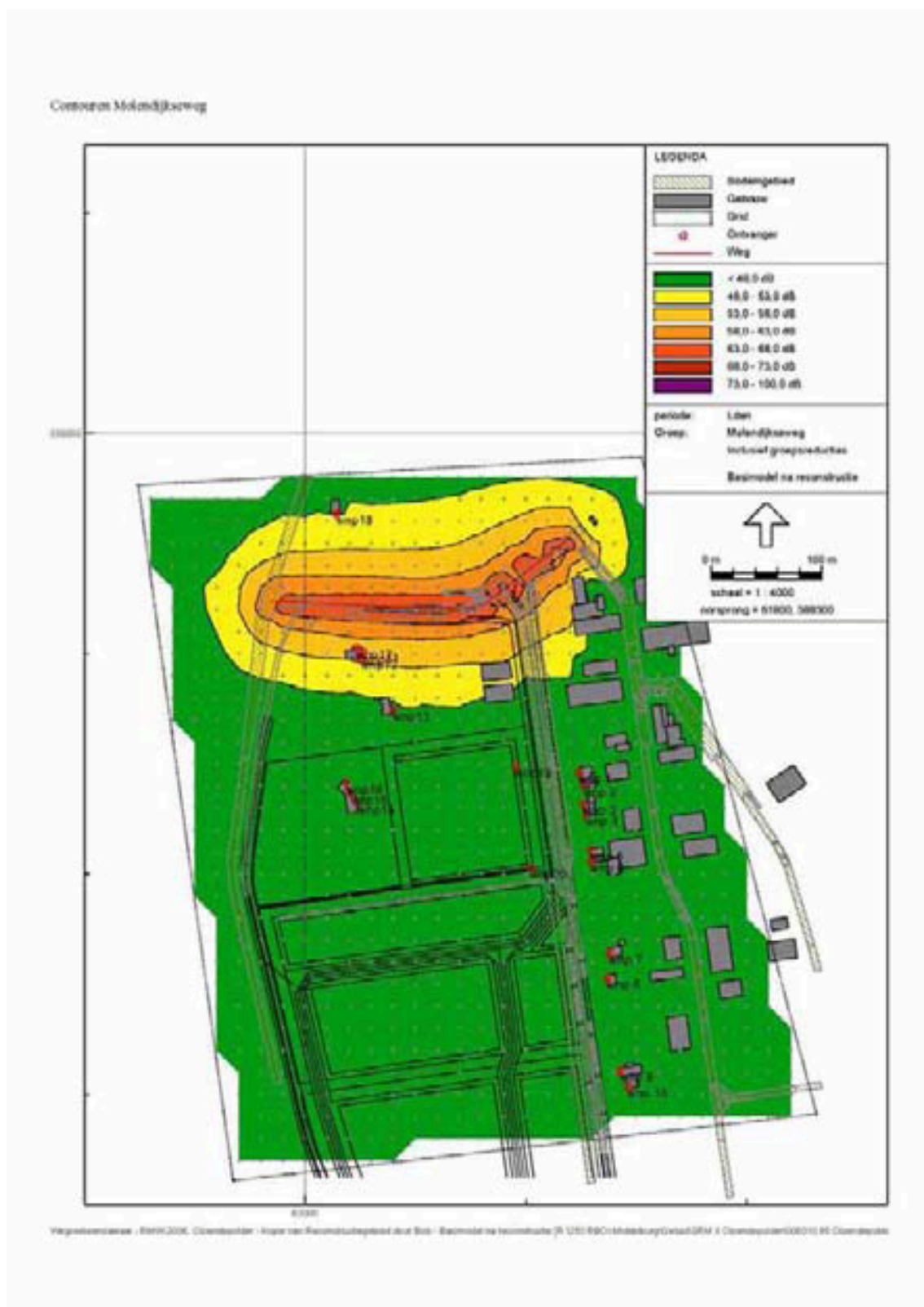
Geenisse V5.41

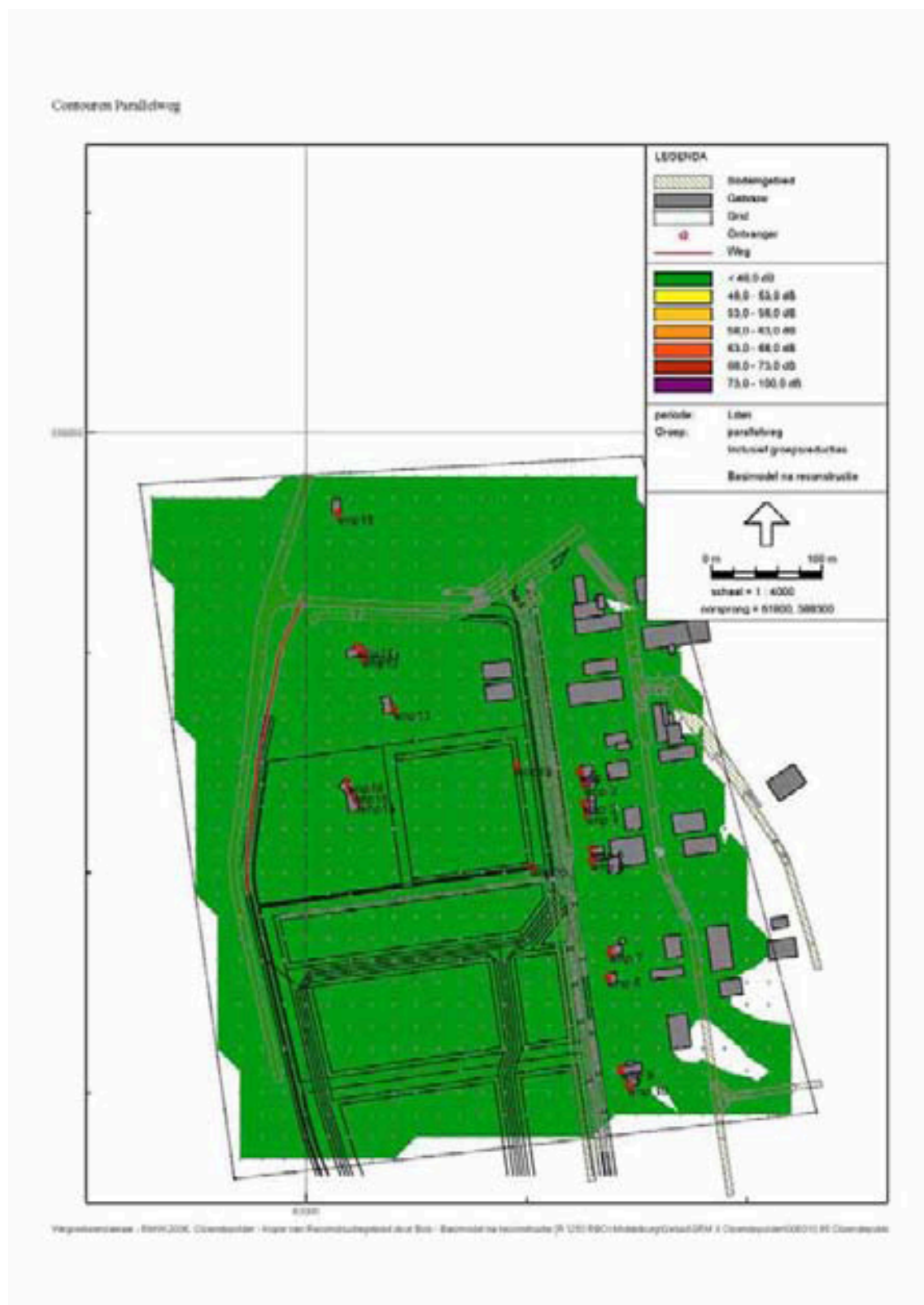
26-09-2007 16:32:37

Bijlage gebruiksinstructie type Glazendeuren waarschijn in Leden		and. afrek. conform art. 110g WvW RBOG				
Model: Buitendeur in aluminium - Ruis van buitenafvoertuigen door Ruis - Glazendeuren Bijlage van deuren Glazendeuren wordt op alle schuifdeuren (initialisatie geschiedt met de Automatische bewegingsvervalsing - een linker persoon alle personen						
id	modelnaam	Model	Deur	Stroom	Wacht	id
wp 1_A	Glazendeuren 9	1,5	47,54	41,85	34,70	47,16
wp 1_B	Glazendeuren 9	4,5	48,13	43,43	36,70	48,16
wp 1_C	Glazendeuren 9	7,5	48,24	43,54	36,80	48,26
wp 2_A	Glazendeuren 9	1,5	48,60	43,99	37,66	48,30
wp 2_B	Glazendeuren 9	4,5	49,41	44,71	37,97	49,33
wp 2_C	Glazendeuren 9	7,5	49,55	44,84	37,92	49,38
wp 3_A	Glazendeuren 11	1,5	47,54	41,85	34,70	47,16
wp 3_B	Glazendeuren 11	4,5	48,13	43,43	36,70	48,16
wp 3_C	Glazendeuren 11	7,5	48,24	43,53	36,79	48,25
wp 4_A	Glazendeuren 11	1,5	47,50	41,81	34,56	46,82
wp 4_B	Glazendeuren 11	4,5	48,03	42,13	35,59	47,16
wp 4_C	Glazendeuren 11	7,5	48,50	42,23	36,05	47,50
wp 5_A	Glazendeuren 13	1,5	48,67	43,97	38,67	48,38
wp 5_B	Glazendeuren 13	4,5	49,24	44,54	37,40	48,86
wp 5_C	Glazendeuren 13	7,5	49,11	44,42	37,47	47,83
wp 6_A	Glazendeuren 13	1,5	48,67	43,98	38,61	48,38
wp 6_B	Glazendeuren 13	4,5	49,11	44,49	37,33	47,77
wp 6_C	Glazendeuren 13	7,5	49,22	44,52	37,37	47,84
wp 7_A	Glazendeuren 15	1,5	51,16	45,67	39,58	49,98
wp 7_B	Glazendeuren 15	4,5	51,69	46,19	40,11	50,31
wp 7_C	Glazendeuren 15	7,5	51,50	46,00	40,00	50,11
wp 8_A	Glazendeuren 17	1,5	53,51	47,82	41,67	51,83
wp 8_B	Glazendeuren 17	4,5	54,04	48,34	42,14	52,20
wp 8_C	Glazendeuren 17	7,5	54,17	48,47	42,27	52,33
wp 9_A	Glazendeuren 21	1,5	56,89	51,00	44,66	55,11
wp 9_B	Glazendeuren 21	4,5	57,46	51,57	45,23	55,68
wp 9_C	Glazendeuren 21	7,5	57,59	51,70	45,36	55,81
wp 10_A	Glazendeuren 21	1,5	57,72	51,83	45,49	55,94
wp 10_B	Glazendeuren 21	4,5	58,29	52,40	46,06	56,51
wp 10_C	Glazendeuren 21	7,5	58,42	52,53	46,19	56,64
wp11_A	Winkeldeuren 1	1,5	32,65	28,96	23,81	32,37
wp11_B	Winkeldeuren 1	4,5	33,63	29,94	24,77	33,35
wp11_C	Winkeldeuren 1	7,5	34,61	30,92	25,73	34,33
wp12_A	Winkeldeuren 1	1,5	31,64	27,95	22,80	31,36
wp12_B	Winkeldeuren 1	4,5	32,62	28,93	23,76	32,34
wp12_C	Winkeldeuren 1	7,5	33,60	29,91	24,72	33,32
wp13_A	Winkeldeuren 40	1,5	33,65	29,96	24,77	33,37
wp13_B	Winkeldeuren 40	4,5	34,63	30,94	25,73	34,35
wp13_C	Winkeldeuren 40	7,5	35,61	31,92	26,69	35,33
wp14_A	Winkeldeuren 40	1,5	32,65	28,96	23,81	32,37
wp14_B	Winkeldeuren 40	4,5	33,63	29,94	24,77	33,35
wp14_C	Winkeldeuren 40	7,5	34,61	30,92	25,73	34,33
wp15_A	Winkeldeuren 40	1,5	31,64	27,95	22,80	31,36
wp15_B	Winkeldeuren 40	4,5	32,62	28,93	23,76	32,34
wp15_C	Winkeldeuren 40	7,5	33,60	29,91	24,72	33,32
wp16_A	Winkeldeuren 40	1,5	32,65	28,96	23,81	32,37
wp16_B	Winkeldeuren 40	4,5	33,63	29,94	24,77	33,35
wp16_C	Winkeldeuren 40	7,5	34,61	30,92	25,73	34,33
wp17_A	Winkeldeuren 40	1,5	31,64	27,95	22,80	31,36
wp17_B	Winkeldeuren 40	4,5	32,62	28,93	23,76	32,34
wp17_C	Winkeldeuren 40	7,5	33,60	29,91	24,72	33,32
wp18_A	Winkeldeuren 40	1,5	32,65	28,96	23,81	32,37
wp18_B	Winkeldeuren 40	4,5	33,63	29,94	24,77	33,35
wp18_C	Winkeldeuren 40	7,5	34,61	30,92	25,73	34,33
wp19_A	Winkeldeuren 40	1,5	31,64	27,95	22,80	31,36
wp19_B	Winkeldeuren 40	4,5	32,62	28,93	23,76	32,34
wp19_C	Winkeldeuren 40	7,5	33,60	29,91	24,72	33,32
wp20_A	Winkeldeuren 40	1,5	32,65	28,96	23,81	32,37
wp20_B	Winkeldeuren 40	4,5	33,63	29,94	24,77	33,35
wp20_C	Winkeldeuren 40	7,5	34,61	30,92	25,73	34,33

Alle getuinden dā-wārdere sijn bēspore.







Omschrijving	Identificatie	Lden 2007	Lden 2018	verschil 2018-2007	toetsingsverschil	reconstructie
Molendijkseweg 1	wnp11_A	26,32	32,27	5,95	n.v.t.	nee
Molendijkseweg 1	wnp11_B	27,16	33,25	6,09	n.v.t.	nee
Molendijkseweg 1	wnp12_A	24,05	30,55	6,5	n.v.t.	nee
Molendijkseweg 1	wnp12_B	24,98	31,46	6,48	n.v.t.	nee
Molendijk 46	wnp14_A	26,9	32,32	5,42	n.v.t.	nee
Molendijk 46	wnp14_B	27,76	33,23	5,47	n.v.t.	nee
Molendijk 46	wnp15_A	25,28	32,01	6,73	n.v.t.	nee
Molendijk 46	wnp15_B	26,18	32,9	6,72	n.v.t.	nee
Molendijk 46	wnp16_A	25,57	31,84	6,27	n.v.t.	nee
Molendijk 46	wnp16_B	26,42	32,71	6,29	n.v.t.	nee
Molendijk44	wnp13_A	27,91	34,01	6,1	n.v.t.	nee
Molendijk44	wnp13_B	28,88	35,04	6,16	n.v.t.	nee
Olzendepolder 11	wnp 3_A	41,61	47,16	5,55	n.v.t.	nee
Olzendepolder 11	wnp 3_B	42,8	48,74	5,94	0,74	nee
Olzendepolder 11	wnp 3_C	42,85	48,85	6	0,85	nee
Olzendepolder 11	wnp 4_A	41,31	46,82	5,51	n.v.t.	nee
Olzendepolder 11	wnp 4_B	42,57	48,45	5,88	0,45	nee
Olzendepolder 11	wnp 4_C	42,63	48,55	5,92	0,55	nee
Olzendepolder 13	wnp 5_A	41,14	46,29	5,15	n.v.t.	nee
Olzendepolder 13	wnp 5_B	42,41	47,86	5,45	n.v.t.	nee
Olzendepolder 13	wnp 5_C	42,48	47,93	5,45	n.v.t.	nee
Olzendepolder 13	wnp 6_A	41,52	46,29	4,77	n.v.t.	nee
Olzendepolder 13	wnp 6_B	42,68	47,77	5,09	n.v.t.	nee
Olzendepolder 13	wnp 6_C	42,74	47,84	5,1	n.v.t.	nee
Olzendepolder 15	wnp 7_A	39,85	36,97	-2,88	n.v.t.	nee
Olzendepolder 15	wnp 7_B	41,34	38,29	-3,05	n.v.t.	nee
Olzendepolder 15	wnp 7_C	41,48	39,1	-2,38	n.v.t.	nee
Olzendepolder 17	wnp 8_A	41,15	34,94	-6,21	n.v.t.	nee
Olzendepolder 17	wnp 8_B	42,32	36,22	-6,1	n.v.t.	nee
Olzendepolder 17	wnp 8_C	42,37	37,05	-5,32	n.v.t.	nee
Olzendepolder 21	wnp 10_A	39,39	9,16	-30,23	n.v.t.	nee
Olzendepolder 21	wnp 10_B	40,87	13,34	-27,53	n.v.t.	nee
Olzendepolder 21	wnp 10_C	40,89	22,51	-18,38	n.v.t.	nee
Olzendepolder 21	wnp 9_A	41,3	30,12	-11,18	n.v.t.	nee
Olzendepolder 21	wnp 9_B	42,4	31,09	-11,31	n.v.t.	nee
Olzendepolder 21	wnp 9_C	42,39	31,45	-10,94	n.v.t.	nee
Olzendepolder 9	wnp 1_A	41,6	47,16	5,56	n.v.t.	nee
Olzendepolder 9	wnp 1_B	42,78	48,74	5,96	0,74	nee
Olzendepolder 9	wnp 1_C	42,83	48,86	6,03	0,86	nee
Olzendepolder 9	wnp 2_A	40,67	46,3	5,63	n.v.t.	nee
Olzendepolder 9	wnp 2_B	42,06	48,03	5,97	0,03	nee
Olzendepolder 9	wnp 2_C	42,17	48,19	6,02	0,19	nee

GEMEENTE REIMERSWAAL

verslag

Sector Grondgebied

Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Verslag van hoorzitting (inspraak) over de 2^e herziening van het bestemmingsplan bedrijventerrein Olzendepolder Yerseke.

Datum : 9 december 2002
 Aanwezig : wethouder J.A. Blik (wnd. voorzitter), de heren G. van Hogendorp en K. Kuipers (RBOI) en de heer J. Zegers (afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling), en 15 belangstellenden.
 Afwezig : Wethouder Van Overloop
 Kopie : RBOI

Wethouder Blik heet iedereen welkom, en stelt de vertegenwoordiging namens de gemeente voor. Omdat wethouder Van Overloop verhinderd is, treedt wethouder Blik als plaatsvervanger op.

De heer Van Hogendorp geeft een inhoudelijke toelichting op het bestemmingsplan. Hij gaat daarbij achtereenvolgens in op de noodzaak, het doel en het beleidskader, de uitgangspunten en de inrichting, en de bestemmingsregeling.

Hij meldt dat nog slechts 1,75 ha uitgeefbaar bedrijfsterrein beschikbaar is. Er is een constante vraag naar kavels voor bedrijfsvestiging. Om die reden is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van een nieuw te ontwikkelen gemeentelijk bedrijventerrein (Olzendepolder 4^e fase). Daarnaast is een aangrenzend perceel (aan de noordzijde) in het voorontwerp opgenomen (Het Arendsnest); dit perceel wordt particulier ontwikkeld, door de heer D. v.d. Jagt. In de gemeentelijke beleidsvisie bedrijventerreinen is de ontwikkeling van het gemeentelijk bedrijventerrein voorzien.

Hij gaat nader in op de randvoorwaarden en de uitgangspunten: segmentering, waterhuishouding, groenstructuur/landschappelijke inpassing, milieu en verkeersontsluiting.

Het terrein wordt bestemd voor lokale bedrijven én voor aquabusiness bedrijven. Aan de landschappelijke inpassing langs de Molendijk en ten opzichte van het buitengebied is extra aandacht besteed. De milieuzonering vindt plaats met behulp van de zgn. staat van bedrijfsactiviteiten, en is afgestemd op milieugevoelige functies in de omgeving. Verder is van belang de leidingstrook direct ten zuiden van het plan, waarbij een toetsingsgebied van 175 m geldt. Het nieuwe terrein wordt ontsloten vanaf de Molendijkseweg, de Olzendepolder wordt vanaf de Molendijkseweg tot de toegang van het terrein gereconstrueerd. Doorgaand verkeer op de Olzendepolder wordt geweerd via een verkeersknip. Het effectueren van deze maatregel is een zaak van het waterschap.

De ruimtelijke hoofdstructuur voorziet in een landschappelijke afstemming op de Molendijk (groenstructuur, oriëntatie bedrijven op Molendijk, geen achterkantsituatie). Het perceel van Het Arendsnest krijgt alleen aan de achterzijde (zijde van de Olzendepolder) bebouwingsmogelijkheden.

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 8 ha bedrijventerrein, met op termijn nog eens 6 ha aan de zuidzijde. Dit laatste gedeelte behoudt tot die tijd een agrarische bestemming (zonder bebouwingsmogelijkheden). De reconstructie van de Olzendepolder, en de ligging van de toegang tot het gemeentelijk bedrijventerrein zijn op de kaart verwerkt, voor het overige is alleen de verkeersbestemming parallel aan en haaks op de Molendijk op kaart aangegeven, zodat een zekere flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de interne ontsluitingsstructuur. De bestemming groenvoorziening voorziet ook in de aanleg van waterberging.

afdeling ruimtelijke en economische ontwikkeling

H:\WSO\be\WAZEGERS\wshu2\overloop.doc

GEMEENTE REIMERSWAAL

Aansluitend geeft de heer Zegers een toelichting op de bestemmingsplanprocedure. Hij geeft in het kort een overzicht van de verschillende planstadia: de inspraak- en overlegprocedure over het voorontwerp, de vaststellingsfase en de goedkeuringfase, met aansluitend de mogelijkheid tot het instellen van beroep. Verder vermeldt hij op welke wijze belanghebbenden daarbij kunnen reageren, en op welke wijze met deze reacties wordt omgegaan. De inspraakprocedure loopt tot eind dit jaar. Daarna worden de inspraak- en overlegreacties verwerkt en behandeld door het college van burgemeester en wethouders en de commissie Wonen en Milieu. Dit resulteert in een (definitief) ontwerp, dat ter visie wordt gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. De raad beslist over de vaststelling van het bestemmingsplan, na voorafgaande behandeling van de zienswijzen in de commissie Wonen en Milieu.

Na een korte pauze geeft de voorzitter gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Verboom wenst als grondeigenaar een gedeelte van de bestemming zelf te realiseren.

De heer Zegers zegt dat zelf ontwikkelen geleit op de noodzakelijke aanleg van infrastructuur e.d. geen optie is, maar dat betrokkene zijn wensen uiteraard in de aankooponderhandelingen kan inbrengen.

De heer Boot heeft eigendommen in het zuidelijk plangebied (dat voorlopig een agrarische bestemming behoudt) en vraagt de verkeersknip in noordelijke richting op te schuiven.

Wethouder Blik acht voldoende mogelijkheden aanwezig voor een praktische oplossing, die overigens wel onder de verantwoording valt van het waterschap.

De heer Sentse vraagt waarom er meer prioriteit wordt gegeven aan het beeld vanaf de Molendijk, dan aan de zorg voor de bestaande bedrijfswoningen langs de Olzendepolder.

De heer Van Hogendorp zegt dat de entree van Yerseke (via de Molendijk) extra aandacht vraagt; maar ook de rand van de Olzendepolder heeft de nodige aandacht gekregen. Daarbij is wel relevant dat het om bedrijfswoningen gaat. Hij wijst op de ruime maatvoering (40 m) tussen de bebouwing op het bestaande bedrijventerrein de geplande bebouwing op het nieuwe terrein en op de afstemming van de categorie van bedrijven ten opzichte van de omgeving.

Wethouder Blik merkt op dat het huidige beleid geen "pulsten" in het landschap meer toestaat. De provincie verlangt zelfs een betere landschappelijke inpassing van bestaande bedrijventerreinen.

De heer Sentse vraagt waarom een maximale goothoogte van 12 m aan de zijde van de Olzendepolder wordt toegestaan.

De heer Van Hogendorp zegt dat de afstand tot de (woon)bebouwing aan de andere zijde van de Olzendepolder (40 m) ruim voldoende is. In dat opzicht is er zelfs geen verschil met een woonwijk.

De heer Sentse stelt dat de ontwikkeling van een nieuw terrein in het verleden niet door de gemeente is aangekondigd. Ter afscherming van het verkeer van en naar het bedrijventerrein wenst hij een aarden wal aangelegd zien tussen de weg en het (vrijliggende) fietspad.

De heer Sentse vraagt of de groenbestemming rond het particuliere gedeelte daadwerkelijk gerealiseerd wordt, en of dat (ook op termijn) kan worden gehandhaafd. Hij opteert voor aanleg en onderhoud door de gemeente.

De heren Blik en Van Hogendorp benadrukken dat het gaat om een randvoorwaarde in het bestemmingsplan, en dat een zichzelf respecterende gemeente voor nakoming daarvan zorgt. Een en ander wordt in een exploitatie-overeenkomst opgenomen, die afdwingbaar is.

De heer Mol vraagt zich hardop af of de discussie betrekking heeft op een woonwijk of op een bedrijventerrein.

Voor wethouder Blik is buiten kijf dat het om een bedrijventerrein gaat.

De heer Verboom vraagt voor welke termijn in de behoefte wordt voorzien, en wanneer het terrein in ontwikkeling wordt genomen.

De heer Van Hogendorp zegt dat het gedeelte met een bedrijvenbestemming (8 ha) tot 2010 in de behoefte voorziet, daarna komt de laatste fase aan bod. Wethouder Blik acht deze raming te optimistisch. De heer Zegers licht verder toe dat de start van de ontwikkeling van het terrein afhankelijk is van het verloop van de grondverwerving en van de bestemmingsplanprocedure. Op z'n vroegst zal dat in 2004 zijn, maar procedures kunnen dit nog behoorlijk vertragen.

De heer Sentse wijst er op dat de groenstrook op het bestaande bedrijventerrein al jaren gereed ligt om in te planten, maar dat ondanks toezeggingen nog steeds niets is gebeurd. Op dit gedeelte vinden geen bouwactiviteiten meer plaats. Hij vreest dat het met het nieuwe plan ook zo zal gaan.

GEMEENTE REIMERSWAAL

Wethouder Blik stelt dat na afronding van de bouwactiviteiten het woonrijpmaken, waaronder aanleg groen, plaatsvindt. Wat betreft de hoofdgroenstructuur van het nieuwe plan zal de randbeplanting als eerste aan bod komen, over de groenzones binnen het terrein durft hij geen harde uitspraak te doen.

De heer Minnaard vraagt ook groenblijvende beplanting op te nemen.

Dit verzoek zal meegenomen worden ten behoeve van het opstellen van het groenplan.

De heer Sentse wijst op de achterkantsituatie van bedrijven richting Olzendepolder. Hij verzoekt bedrijfswoningen toe te staan, dat zal de verkoop van bedrijfsground bevorderen.

De heer Van Hogendorp is geen voorstander van woningen bij bedrijven, gelet op de problemen die dit voor de milieuvergunning van bedrijven kan opleveren. De schaarse ruimte dient bovendien zo veel mogelijk voor bedrijven te worden benut. Verder is een groenstrook voorzien.

Wethouder Blik wijst er op de toenemende bezwaren tegen het toestaan van bedrijfswoningen. In dit geval is sprake van een nieuwe situatie, waarin die afweging nadrukkelijk aan de orde is.

De heer Sentse sr. vindt het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen langs de Olzendepolder evenwichtiger, maar wethouder Blik vindt dat de problemen niet moeten worden vergroot.

De heer Sentse sr. wijst er op dat bij het particuliere gedeelte (V.d. Jagt) wel 2 bedrijfswoningen worden toegestaan, maar wethouder Blik wenst zich als vervanger niet in deze discussie te mengen.

De opmerking wordt uiteraard meegenomen.

De heer Mol is al 9 ha grond kwijt, hij vindt dat de bewoners van bedrijfswoningen niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen.

De heer Salm vraagt of het meest noordelijke segment van het nieuwe bedrijventerrein (waar de bestaande manege in valt) eerst wordt uitgegeven.

De heer Van Hogendorp zegt dat het terrein wel vanaf de noordzijde ontwikkeld wordt, maar dat in beginsel het gehele terrein gelijktijdig in exploitatie genomen kan worden. Volgens wethouder Blik is het aantrekkelijker om het geheel in één keer aan te leggen.

De heer Sentse sr. wijst er op dat het verkeer drukker wordt, en vreest hoge snelheden van personenauto's.

Wethouder Blik zegt dat verkeersdrempels op een bedrijventerrein uit den boze zijn, over het door de heer Sentse sr. aangeroerde probleem wordt nagedacht.

De heer Sentse sr. vraagt naar de voorzieningen die voor de aansluiting met de Molendijk worden getroffen.

Wethouder Blik zegt dat het streven is om dit kruispunt gelijktijdig aan te passen.

De heer Luteijn vraagt of er al grond is aangekocht.

Duidelijk is dat er wel de nodige onderhandelingen worden gevoerd, maar dat voor zover bekend nog geen daadwerkelijke aankopen zijn gerealiseerd.

Verder zijn er geen vragen, zodat wethouder Blik de hoorzitting rond 21 uur sluit.

11 december 2002

J. Zegers

