

PLAN & OMGEVING



GEMEENTE REIMERSWAAL

Bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Reimerswaal
bij besluit van

, voorzitter

, griffier

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

tel: +31 6 11782614
e-mail: info@planomgeving.nl
URL: www.planomgeving.nl

gemeente	Reimerswaal
titel	Bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland'
IMRO-nummer	NL.IMRO.0703.05RiBPSoldatenwijk-va01
projectnummer	RW 4026
status	Definitief
Voorontwerp	24 oktober 2019
Ontwerp	7 april 2020
Vastgesteld	29 september 2020



TOELICHTING

TOELICHTING

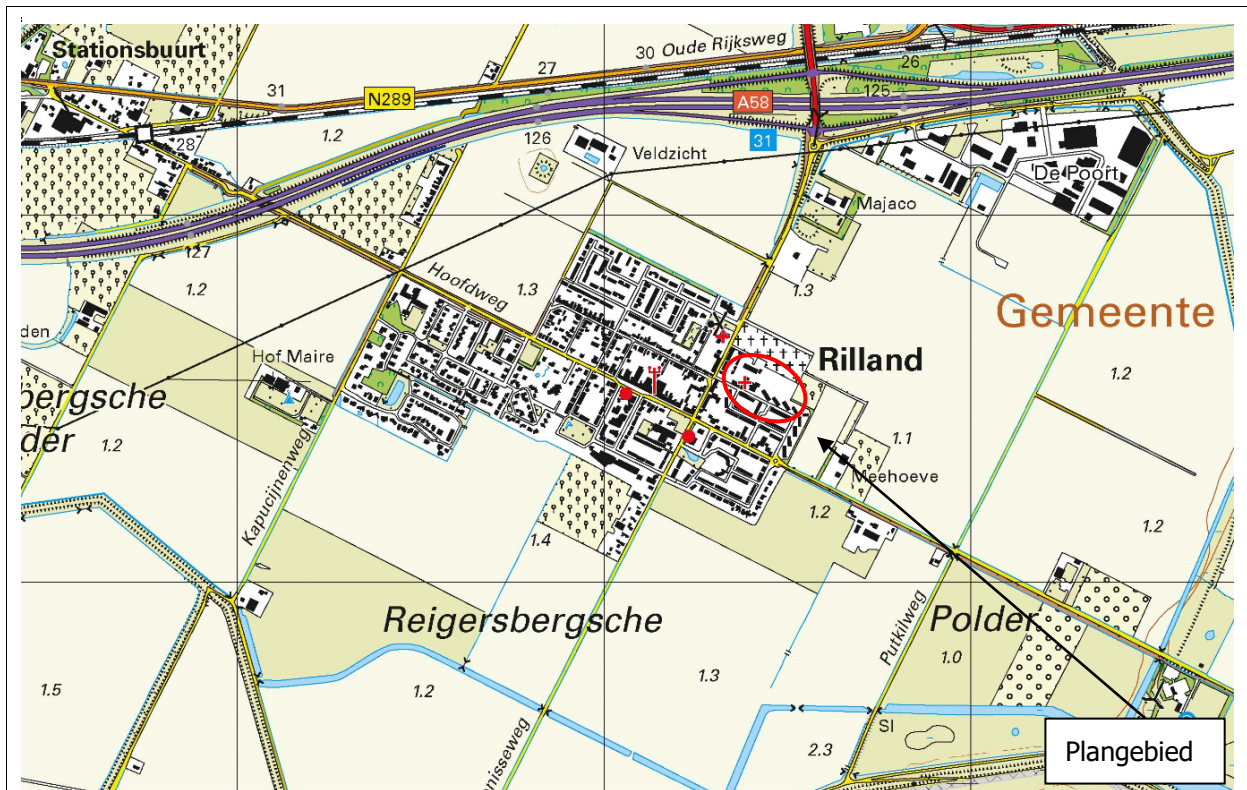
behorende bij het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' in de gemeente Reimerswaal.

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Leeswijzer	6
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.3	Beoogde situatie	7
3	BELEIDSKADERS	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.5	Toetsing beleidskaders	21
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	23
4.1	Bodem	23
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	30
4.3	Water	33
4.4	Ecologie / flora en fauna	36
4.5	Milieuhinder	39
4.6	Geluidhinder	40
4.7	Luchtkwaliteit	41
4.8	Externe veiligheid	42
4.9	Overige belemmeringen	45
5	JURIDISCHE ASPECTEN	47
5.1	Algemene opzet	47
5.2	Verbeelding	47
5.3	Regels	48
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	48
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	48
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	50
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	50
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
6.1	Economische uitvoerbaarheid	53
6.2	Maatschappelijke toetsing	53
6.2.1	Procedure	53
6.2.2	Overleg	54

BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoeken;
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek;
- Bijlage 3: Advies Erfgoed Zeeland;
- Bijlage 4: Ecologisch onderzoek beplanting;
- Bijlage 5: Akoestische berekening;
- Bijlage 6: Driftonderzoek;
- Bijlage 7: Stikstofdepositieonderzoeken (Aerius 2019a);
- Bijlage 8: Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling;
- Bijlage 9: Tussenonderzoek beschermde diersoorten.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting Beveland Wonen (hierna ook: SBW) heeft haar werkgebied liggen in de gemeenten Reimerswaal, Borsele, Kapelle, Noord-Beveland en Goes. Binnen deze gemeenten verhuurt SBW circa 10.900 woningen. Om haar woningvoorraad up-to-date te houden, is SBW doende met het uitvoeren van een herstructureringsopgave binnen haar werkgebied. Binnen de voormelde herstructureringsopgave valt ook de zogeheten 'Soldatenwijk' in Rilland. In deze wijk heeft SBW diverse woningen in eigendom. Het ligt in de bedoeling om een flink aantal woningen te slopen en nieuwbouw te plegen. Aanvang van de nieuwbouw staat gepland voor het vierde kwartaal 2020. De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een luchtfoto van het omliggende gebied afgebeeld.

Aangezien de herstructureringsopgave betrekking heeft op delen van de zogenoemde 'Soldatenwijk', is er, vanwege de leesbaarheid van het bestemmingsplan, voor gekozen, een logisch begrensd plangebied in het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' op te nemen. Hierdoor zal het voorliggende bestemmingsplan zowel conserverend van aard zijn, als een bestemmingsplan dat ontwikkelingsgericht is.

1.2 Vigerend bestemmingplan

Het plangebied is gelegen in de vigerende bestemmingsplannen 'Rilland' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23 september 2014) en 'Paraplusherziening Kernen en Bedrijventerreinen' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 juni 2017) van de gemeente Reimerswaal.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Rilland'

De betreffende gronden kennen de bestemming 'Wonen', 'Tuin', 'Groen', 'Verkeer', met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Daarnaast kent het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. De herstructureringsopgave, zoals deze wordt beschreven in paragraaf 2.2, is niet passend binnen de voormelde bestemming. Het gaat hier met name om het realiseren van woningen buiten de aanwezige bouwvlakken, alsmede het slopen van woningen alwaar een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte wordt beoogd. In het bestemmingsplan 'Rilland' is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen dan wel een andere flexibiliteitsmogelijkheid die een dergelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk maakt. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. In het onderhavige geval, heeft de gemeente Reimerswaal aangegeven dat de ontwikkeling wordt opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan).

Het voorliggende bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Soldatenwijk weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De kwaliteit van de leefomgeving wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing en overleg worden tot slot in hoofdstuk 6 behandeld.

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Algemeen

Rilland is het meest oostelijke gelegen dorp van Zuid-Beveland en ligt direct ten zuiden van de A58, niet ver van het Schelde-Rijnkanaal en de provinciegrens met Noord-Brabant. Ongeveer 1 kilometer buiten het dorp Rilland bevindt zich het NS-station Rilland-Bath, waar de intercity Amsterdam-Vlissingen v.v. stopt. Het dorp heeft uiteenlopende voorzieningen.

De kern Rilland is op te delen in meerdere deelgebieden. Het plangebied is gelegen in deelgebied Noordoost (Swaanhilstraat, Saaftingestraat, Dultfstraat, Steenvlietstraat en Spiervlietstraat). Deze buurt is vooral typerend door de groene en besloten opzet. Aan de Swaanhilstraat staan nog enkele geschakelde oudere woningen en rijtjeshuizen. Voorts is hier ook een kerkgebouw van de gereformeerde gemeente, alsmede het schoolgebouw van basisschool 'De Zandbaan' gelegen. Het profiel van de straat is smal. Centraal in de buurt is een open (groene) ruimte. Aan de noordoostzijde van de buurt zijn woonblokken schuin op de weg geplaatst. Ruimtelijk gezien wijkt het bouwpatroon af van de rest van de buurt. Verder naar het noorden zijn enkele maatschappelijke voorzieningen gelegen als een brandweerkazerne, een begraafplaats en een volkstuinencomplex.

Plangebied

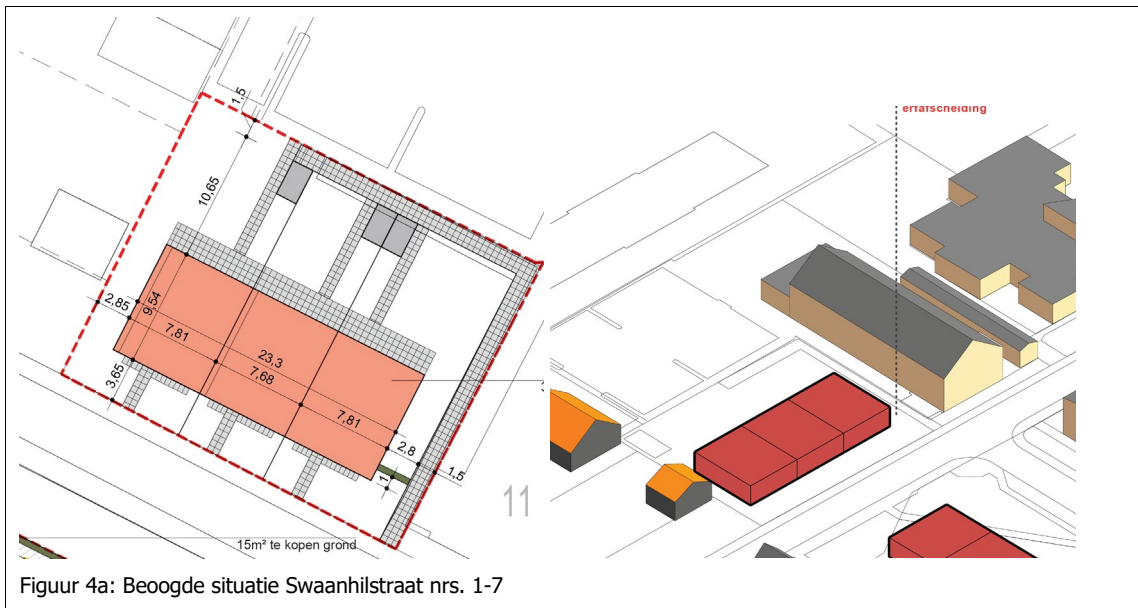
Het plangebied is grofweg gelegen tussen de Valckenisseweg aan de westzijde, de Swaanhilstraat aan de noordzijde, de Saaftingestraat aan de oostzijde en de Bathseweg aan de zuidzijde. De beoogde herstructureringslocaties zijn gelegen aan:

1. Swaanhilstraat (nrs. 1-7, 17-25, 43-49 en 16-34);
2. Saaftingestraat (nrs. 1-33);
3. Dultfstraat (nrs. 2-16);
4. Steenvlietstraat (nrs. 1-13 en 14-28);
5. Spiervlietstraat (nrs. 2-14).

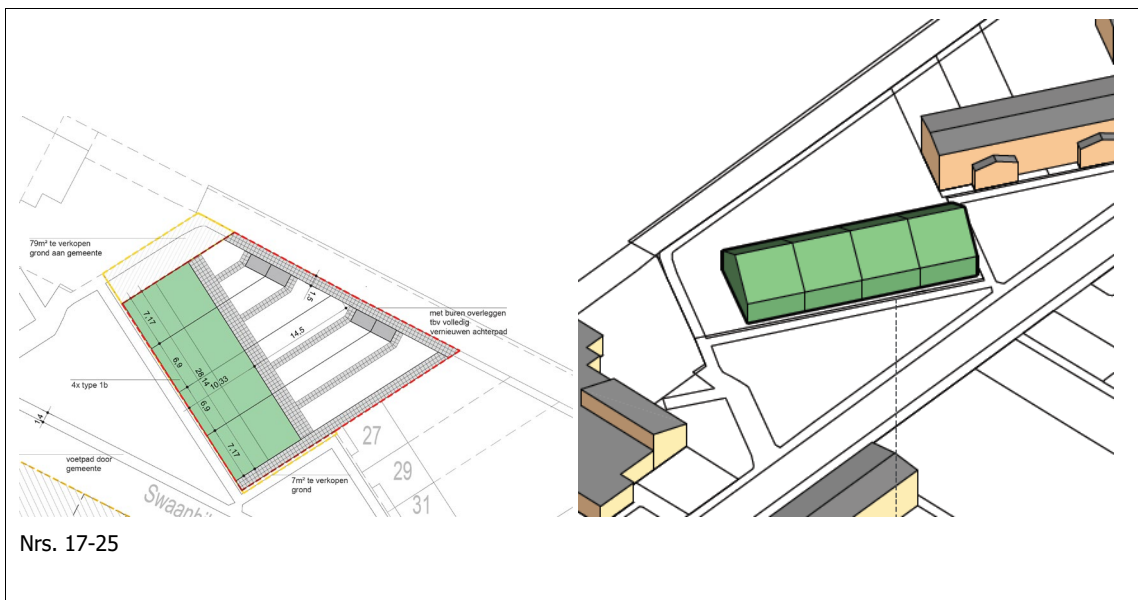
2.3 Beoogde situatie

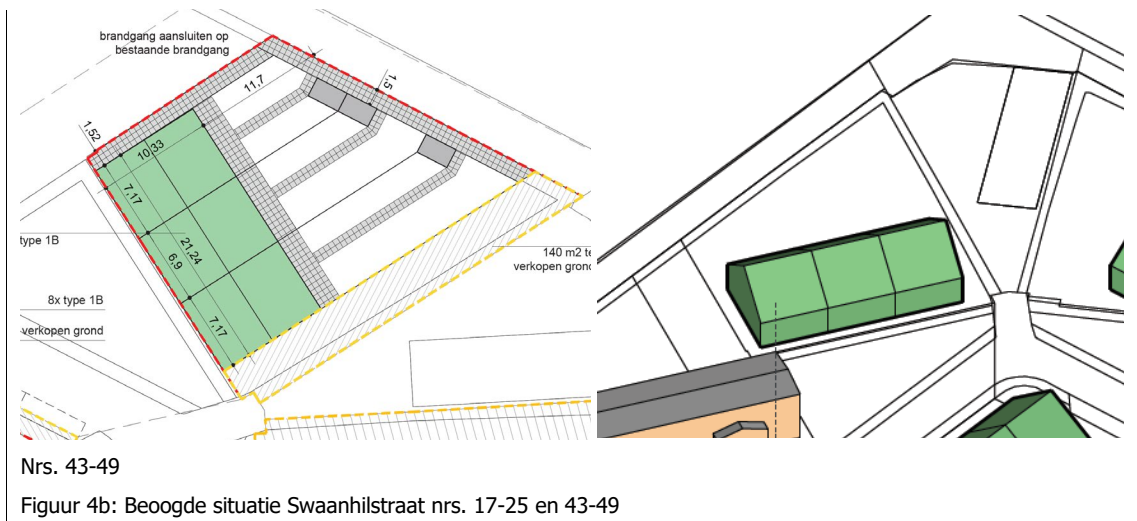
Zoals hiervoor is aangegeven beoogd SBW haar woningvoorraad up-to-date te houden. Sloop en herbouw van delen van haar woningvoorraad is daar onderdeel van. Voor de woningen in eigendom en beheer van SBW in de zogeheten 'Soldatenwijk', wordt het navolgende beoogd.

1. De woningen aan de Swaanhilstraat nrs. 1-7 zullen worden gesloopt en hiervoor komen 3 aaneengebouwde woningen terug. De woningen zullen bestaan uit één laag zonder kap. Aan de oostzijde van de 3 aaneengebouwde woningen zal voorzien worden in een hoogwaardige erfafscheiding bestaande uit bijvoorbeeld een Beukenhaag of hekwerk met Hedera om een goede afronding van het woonblok en aansluiting op het naastgelegen kerkgebouw te krijgen. In figuur 4a is de beoogde situatie opgenomen.

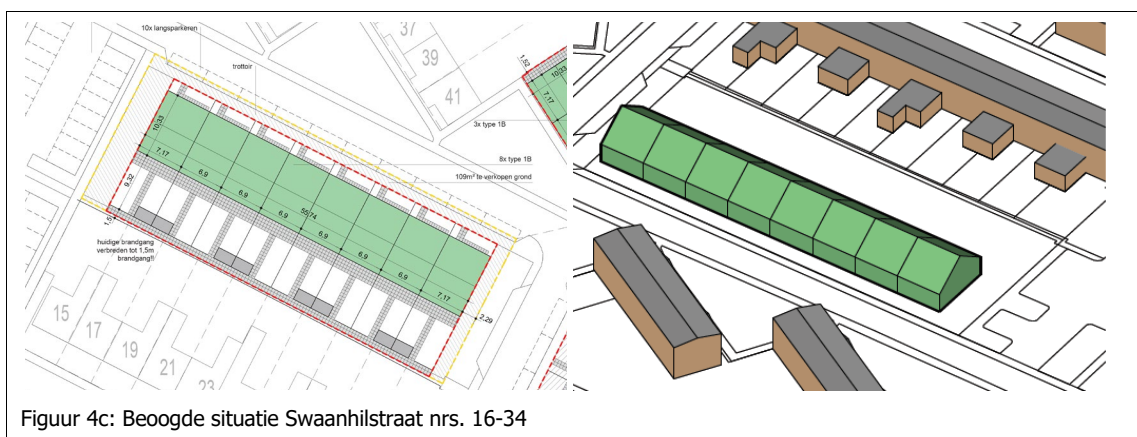


2. De woningen aan de Swaanhilstraat nrs. 17-25 en 43-49 zullen worden gesloopt. Op de locatie Swaanhilstraat nrs. 17-25 komen 4 aaneengebouwde woningen terug. Op de locatie Swaanhilstraat nrs. 43-49 komen 3 aaneengebouwde woningen terug. Alle woningen zullen bestaan uit één laag met een zogenaamde langskap. De woningen zullen gebouwd worden in het bestaande, schuin op de Swaanhilstraat, geprojecteerde bouwvlak, waarbij het bouwvlak verdiept wordt van 10 meter naar 10,33 meter. In figuur 4b is de beoogde situatie opgenomen.

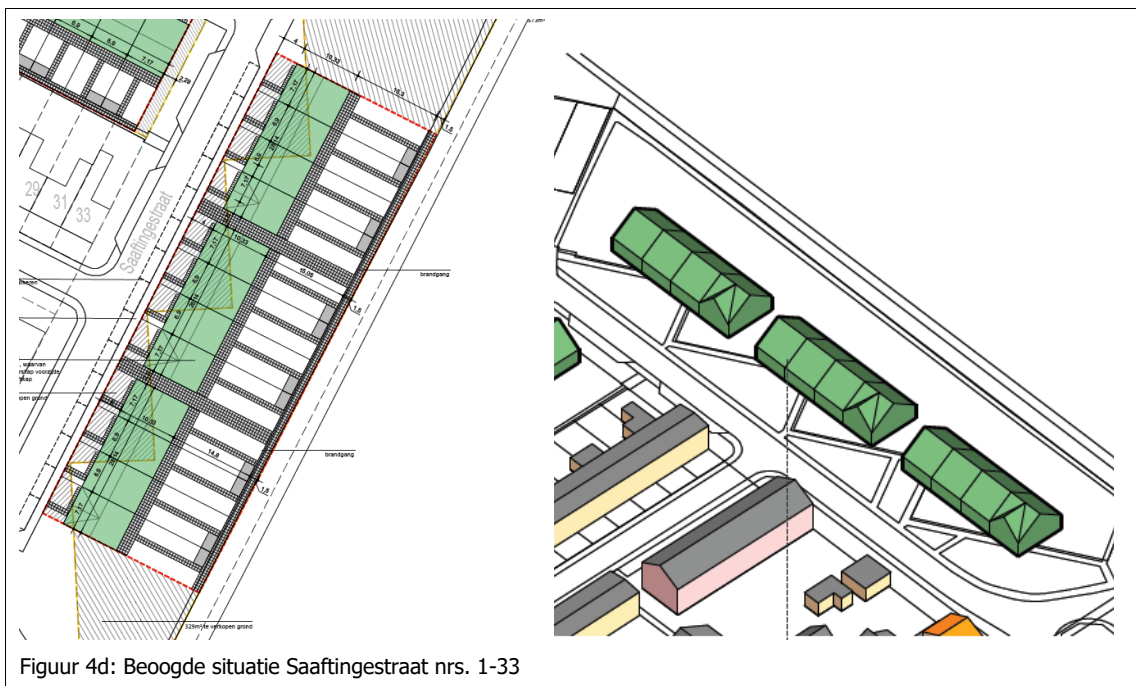




- De woningen aan de Swaanhilstraat nrs. 16-34 zullen worden gesloopt. Hiervoor komen 8 woningen terug. De 8 woningen zullen in een aaneengebouwd blok worden gerealiseerd. Alle woningen zullen bestaan uit één laag met een zogenaamde langskap. In figuur 4c is de beoogde situatie opgenomen.

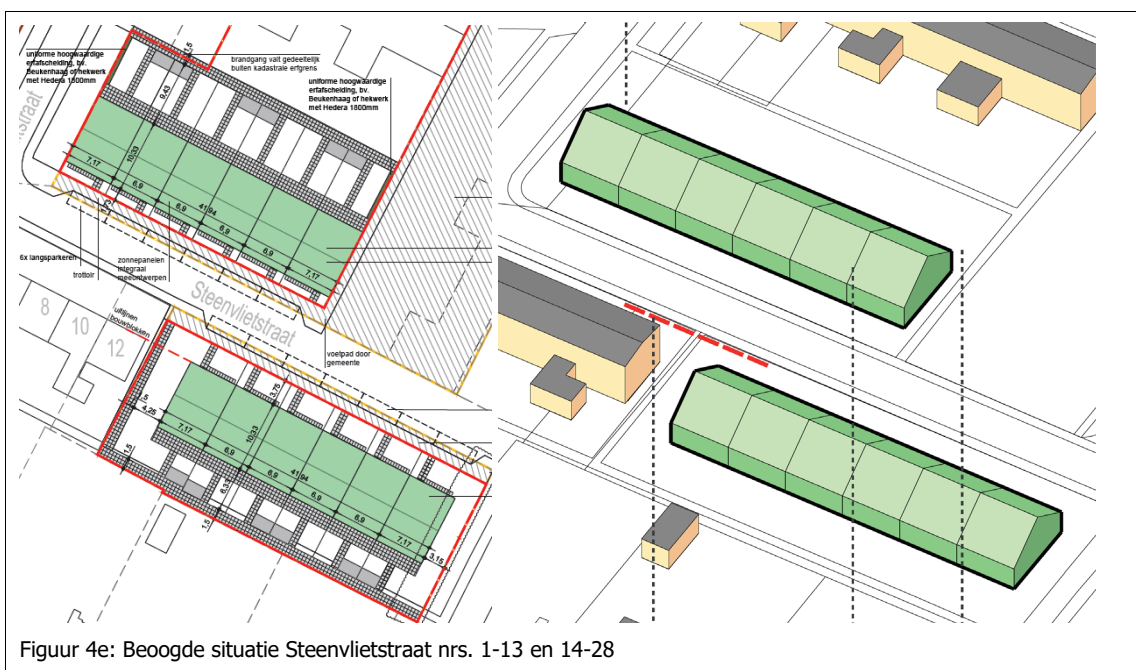


- De woningen aan de Saaftingestraat nrs. 1-33 zullen worden gesloopt. Hiervoor komen 12 woningen terug. Daarnaast wordt het stedenbouwkundige plan van het plaatsen van de woningen schuin op de Saaftingestraat verlaten en zullen de nieuwe woningen parallel aan de Saaftingestraat worden gebouwd in 3 blokken van 4 woningen. Alle woningen zullen bestaan uit één laag met een zogenaamde langskap, waarbij de woningen aan de zuidzijde van elk blokje een dwarskap hebben. In figuur 4d is de beoogde situatie opgenomen.

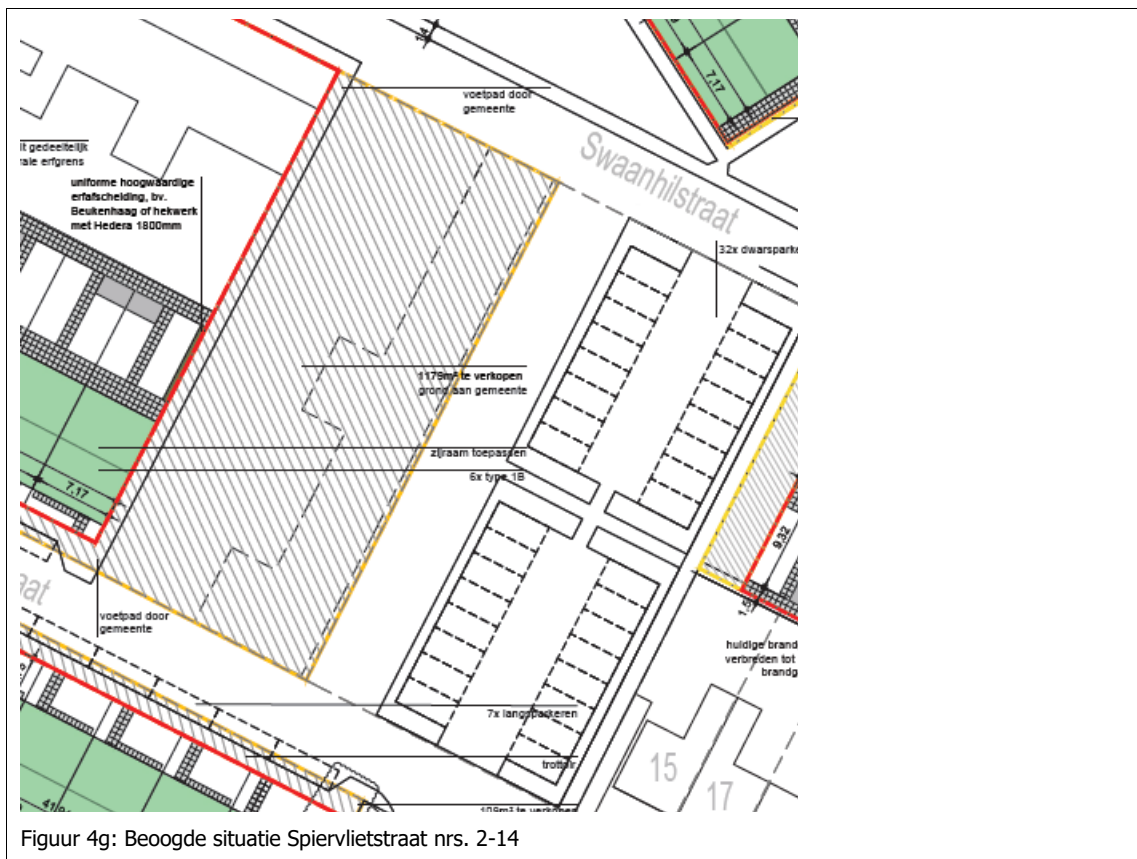


Figuur 4d: Beogde situatie Saafingestraat nrs. 1-33

5. De woningen aan de Steenvlietstraat nrs. 1-13 en 14-28 zullen worden gesloopt. Hiervoor komen 12 woningen terug. De woningen worden gebouwd in 2 blokken van 6 woningen, welke aaneen worden gebouwd. De woningen Steenvlietstraat 1 en 13 zullen aan de achterzijde een hoogwaardige erfafscheiding bestaande uit bijvoorbeeld een Beukenhaag of hekwerk met Hedera krijgen ten behoeve van een goede stedenbouwkundige afronding naar het openbaar gebied. Voorts zal de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Steenvlietstraat 14-28 gelijk worden gelegd met de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Steenvlietstraat 2-12. Alle woningen zullen bestaan uit één laag met een zogenaamde langskap. In figuur 4e is de beogde situatie opgenomen.



Figuur 4e: Beogde situatie Steenvlietstraat nrs. 1-13 en 14-28



Figuur 4g: Beoogde situatie Spiervlietstraat nrs. 2-14

Woningen

Samenvattend, bestaat de gehele transformatieopgave uit het realiseren van 47 sociale huurwoningen als vervanging van 70 sociale huurwoningen in de 'Soldatenwijk' in Rilland. In figuur 5 is de gehele transformatie opgenomen. Kortom in de beoogde situatie zal het aantal woningen verminderen met 23. Bij het ontwerpen van de woningen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande inrichting en bebouwing van de 'Soldatenwijk'. De rijwoningen zullen, zoals hiervoor is aangegeven, hoofdzakelijk bestaan uit 1 laag met een langskap. Uitzondering hierop zijn de woningen aan de Swaanhilstraat nrs. 1-7 en aan de Dulfstraat nrs. 2-16. Deze woningen bestaan uit één laag met een platdak. Drie woningen aan de Saaftingestraat zullen een dwarskap hebben. Daarnaast zal in het hart van de 'Soldatenwijk' een groene long worden gerealiseerd, waarbij de buiten ruimte hoogwaardig wordt ingevuld.

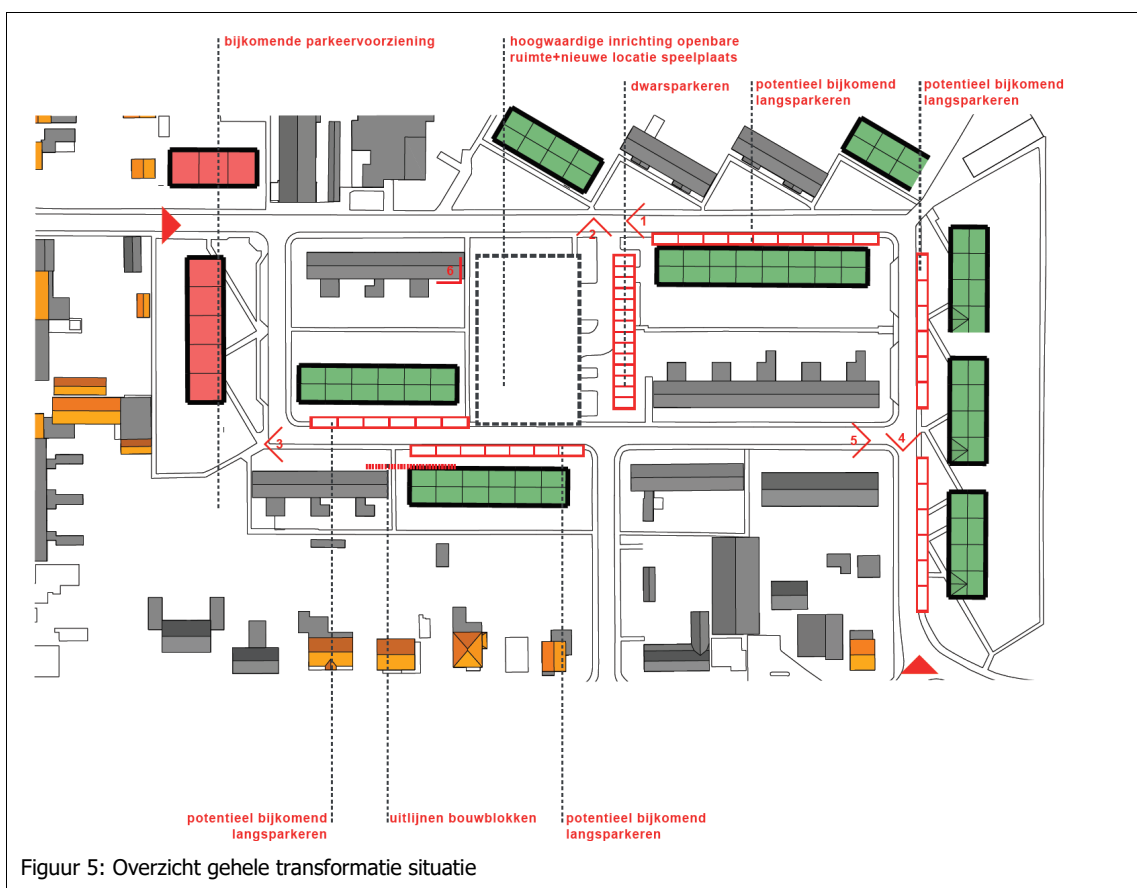
Bestaande situatie

Binnen het plangebied zijn gronden gelegen, waarop de voormelde herstructureringsopgaven niet van invloed is. Het betreft hier:

1. Swaanhilstraat nrs. 2-14
2. Swaanhilstraat nrs. 27-41;
3. Steenvlietstraat nrs. 15-33;
4. Steenvlietstraat nrs. 2-12 en 30-50.

Zoals hiervoor is aangegeven worden deze gronden in het plangebied meegenomen vanwege de leesbaarheid van het bestemmingsplan, met name waar het gaat om de verbeelding. Hierdoor ontstaat er een logisch begrensd plangebied. De voormelde gronden zullen conserverend worden

bestemd, waarbij de meest recente regels volgens de standaard van de gemeente Reimerswaal zullen worden gehanteerd.



Verkeer en parkeren

Verkeer

De 'Soldatenwijk' zal ontsloten worden via de Saaftingestraat, de Swaanhilstraat en de Bathseweg. Via de Valckenisseweg is de Rijksweg A58 te bereiken. Ook bestaat er de mogelijkheid om vanuit de Valckenisseweg via de Hoofdweg de kern Rilland te verlaten.

Parkeren

Op grond van artikel 2 van het bestemmingsplan 'Parapluzieking Kernen en Bedrijventerreinen' dient er voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn, waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in de 'Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal 2016' (hierna: parkeernota).

Het uitgangspunt voor de berekening van de parkeerbehoefte bij grondgebonden koop- en huurwoningen is de bebouwingstypologie. De woningen kunnen worden beschouwd als sociale-huurwoningen, waarvoor een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning geldt. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor de beoogde ontwikkeling bedraagt dus $(47 \text{ woningen} \times 1,6 \text{ parkeerplaats/woning}) = 75,2$ parkeerplaatsen. Dit resulteert (na de voorgeschreven afronding naar boven) in een parkeernorm van 76 parkeerplaatsen. Aangezien de nieuwe woningen tussen de bestaande woningen komen, dient de parkeerbehoefte in zijn totaliteit te worden bekeken voor het plangebied.

In het plangebied dat wordt herontwikkeld zullen meer parkeervoorzieningen worden gerealiseerd dan er op dit moment aanwezig zijn. In de hoek van de Dulfstraat en de Steenvlietstraat wordt een parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden de parkeervoorzieningen aan de Spiervlietstraat geherstructureerd en uitgebreid met 11 parkeerplaatsen. Tevens worden aan de Steenvlietstraat, Swaanhilstraat en Saafingestraat totaal 38 langspaarvakken aangelegd. Totaal worden er 59 extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

In de onderstaande tabel is het aantal woningen en parkeerplaatsen in de bestaande situatie en de nieuwe situatie weergegeven.

	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen	Factor
Bestaande situatie	(43* + 70)= 113 st.	89 st.	0,8
t.g.v. planontwikkeling	- 23 st.	+59 st.	
Beoogde situatie	(43*+47)= 90 st.	148 st.	1,6
*43 woningen blijven behouden			

Nadat de herstructureringsopgave in de zogeheten 'Soldatenwijk' in Rilland is uitgevoerd, zullen er in het plangebied 90 woningen staan (43 bestaande woningen en 47 nieuwe woningen). Gelet op het aantal bestaande parkeerplaatsen en het aantal parkeerplaatsen dat extra wordt aangelegd, komen er in het openbaar gebied 1,6 parkeerplaatsen per woning. Het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie is een aanmerkelijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Punt 1, het vergroten van de concurrentie positie, ziet met name op het belang dat internationaal opererende bedrijven niet alleen in Nederland blijven, maar dat er zich ook meer bedrijven, ondernemers en internationale kenniswerkers blijvend vestigen. Het bieden van een bijhorend vestigingsklimaat is hiervoor noodzakelijk. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd. De onderhavige ontwikkeling is in het voormelde kader, zulks vanwege de kleine omvang (schaal) in dezen niet van belang.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover hier van belang:

(...)

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Lid 3

Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4

Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Kort gezegd is het de bedoeling dat bij het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en, als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2 'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aannahme dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Dat kan bijvoorbeeld doordat die activiteit in of bij een kwetsbaar gebied is gepland.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bedoeld als waarborg dat in dergelijke gevallen de m.e.r.(beoordelingsplicht) niet over het hoofd wordt gezien. Het ten onrechte niet doorlopen van een m.e.r. doet immers geen recht aan de bedoeling van m.e.r. en is een risico in de procedure.

Voor de beoogde ontwikkeling van het realiseren van 47 grondgebonden rijwoningen in de 'Soldatenwijk' in Rilland is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlagen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 geeft de provinciale visie op Zeeland waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijke gebied. Het Omgevingsplan

is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur en heeft een wettelijk basis in de Wet ruimtelijke ordening (art. 2.2), Wet Milieubeheer (art. 4.9) en Waterwet (art. 4.4.). Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen, maar het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen en agenda's.

Wonen

De provincie stelt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren. Er moet gestreefd worden naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De transitie op het gebied van klimaat en demografie zorgt ervoor dat de noodzaak om de woningvoorraad aan te passen groot is en niet eenvoudig.

De woningvoorraad van Zeeland is vergeleken met andere provincies ouder en van mindere kwaliteit. De bevolkingsomvang blijft voorlopig stabiel. De jaarlijkse vraag naar extra woningen neemt af en zal over 10 jaar zelfs geheel wegvallen. Door vergrijzing en ontgroening neemt het aantal gezinnen af en (oudere) alleenstaande huishoudens juist toe. Hierdoor neemt de behoefte aan woningen nabij voorzieningen in steden en centrumkernen toe.

Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de provincie.

Wel blijft het nodig om de woningbouw in dorpen te faciliteren. Hier ligt de opgave primair bij herstructurering, inbreiding binnen de bestaande kern, vervangende nieuwbouw en het verleggen van bestaande plannen naar nieuwe kansrijke locaties die inspelen op de lokale behoeftes. De totale woningmarktafspraken in de regio bieden hiervoor het kader.

De regionale woningmarktafspraken zijn bedoeld om regionaal woningbouwbeleid vast te stellen en dienen als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de onderbouwing is het nodig dat van de actuele provinciale prognose gebruik wordt gemaakt, dat de harde plancapaciteit in beeld wordt gebracht, dat er heldere afspraken zijn over de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de ladderruimte en hoe wordt gemonitord.

De regionale woningmarktafspraken worden door de gemeenten binnen een woningmarktregio gemaakt in afstemming met woningcorporaties, burgers, ontwikkelaars en werkgevers. De provincie stelt uiteindelijk de regionale woningmarktafspraken vast wanneer het geschikt is als onderbouwing van de ladder. Op basis van nieuwe ontwikkelingen en informatie kunnen de regionale woningmarktafspraken herijkt worden.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Omgevingsverordening Zeeland 2018 opgesteld. Hierin zijn onder meer regels over uitbreiding van bedrijventerreinen, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

Artikel 2.17 Bufferzones

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient, conform artikel 2.17 Omgevingsverordening Zeeland 2018, een afstand van 50 meter in acht te worden genomen. Een gedeelte van de nieuw te bouwen woningen zal binnen de 50 meter zone komen te liggen van de aangrenzende fruitteelt.

Artikel 2.17 luidt (voor zover hier van toepassing):

(...)

4. *In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 50 meter vanaf buiten bestaand stedelijk gebied gesitueerde kassen en, primair, vanaf daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf buiten bestaand stedelijk gebied gesitueerde gronden waarop fruitteelt is toegelaten.*
5. *In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal op buiten bestaand stedelijk gebied gesitueerde gronden de nieuwbouw van kassen wordt toegelaten en in een bestemmingsplan waarin het gebruik voor fruitteelt wordt toegelaten op buiten bestaand stedelijk gebied gesitueerde gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening niet als zodanig in gebruik waren, worden deze functies niet toegelaten binnen een afstand van 50 meter tot gronden waarop woon- of verblijfsrecreatieve functies zijn toegelaten.*
6. *In afwijking van het vierde en het vijfde lid kan een kleinere afstand worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid zullen optreden en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.*

Artikel 2.29 Molenbiotoop

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde / het historisch karakter van de omgeving. De verordening schrijft voor dat de plantoelichting inzicht moet bieden in de cultuurhistorische waarde van windmolens en het omringende gebied.

Artikel 2.29 luidt:

1. *In de toelichting bij een bestemmingsplan wordt inzicht gegeven in de cultuurhistorische waarde van in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens.*
2. *Een bestemmingsplan bevat regels tot behoud van windvang van de in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens. In ieder geval worden in een bestemmingsplan op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanaf het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken.*
3. *Het bepaalde in het tweede lid, tweede volzin is niet van toepassing op:*
 - a. *bestaand gebruik en bestaande bebouwing;*
 - b. *het toelaten van een bouwwerk dat, gezien vanuit de molen, aan de achterzijde van bestaande bebouwing wordt opgericht en waarbij de hoogte en de breedte blijft binnen de hoogte en de breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk wordt opgericht.*
 - c. *het toelaten van een bouwwerk dat strekt ter vervanging van bestaande bebouwing en dat al dan niet wordt gebouwd ten behoeve van een andere functie dan de functie van de bestaande bebouwing voor zover de bebouwingmogelijkheden, krachtens het vigerende bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing is toegelaten, niet worden vergroot. In afwijking van de vorige volzin mogen meer bebouwingmogelijkheden worden geboden indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen nadelige effecten zullen optreden voor de windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen.*

4. *In een bestemmingsplan worden voorts op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.*

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woningmarktafspraken

De provincie stelt in het omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en Dynamische woningmarkt. De regio De Bevelanden heeft dergelijke woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2025' (februari 2016). In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. Daarnaast zijn er diverse woondoelen geformuleerd die zijn vertaald in negen kernthema's. Het gaat er hierbij onder andere om dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom. Binnen het programma blijft ruimte voor aantrekkelijke initiatieven, zoals voor wonen en zorg, wonen boven winkels of collectief particulier opdrachtgeverschap. Verder wordt gesignaleerd dat het zwaartepunt van de inzet steeds meer moet verschuiven van ontwikkeling en uitbreiding naar beheer, verbetering en herstructurering. De aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad heeft hierbij de hoogste prioriteit. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om herstructurering, maar juist om kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad. Deze ontwikkelingen zijn ook opgenomen in de Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 - 2023. Deze regionale woonvisie is in het najaar van 2019 door alle Bevelandse gemeenten vastgesteld.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal

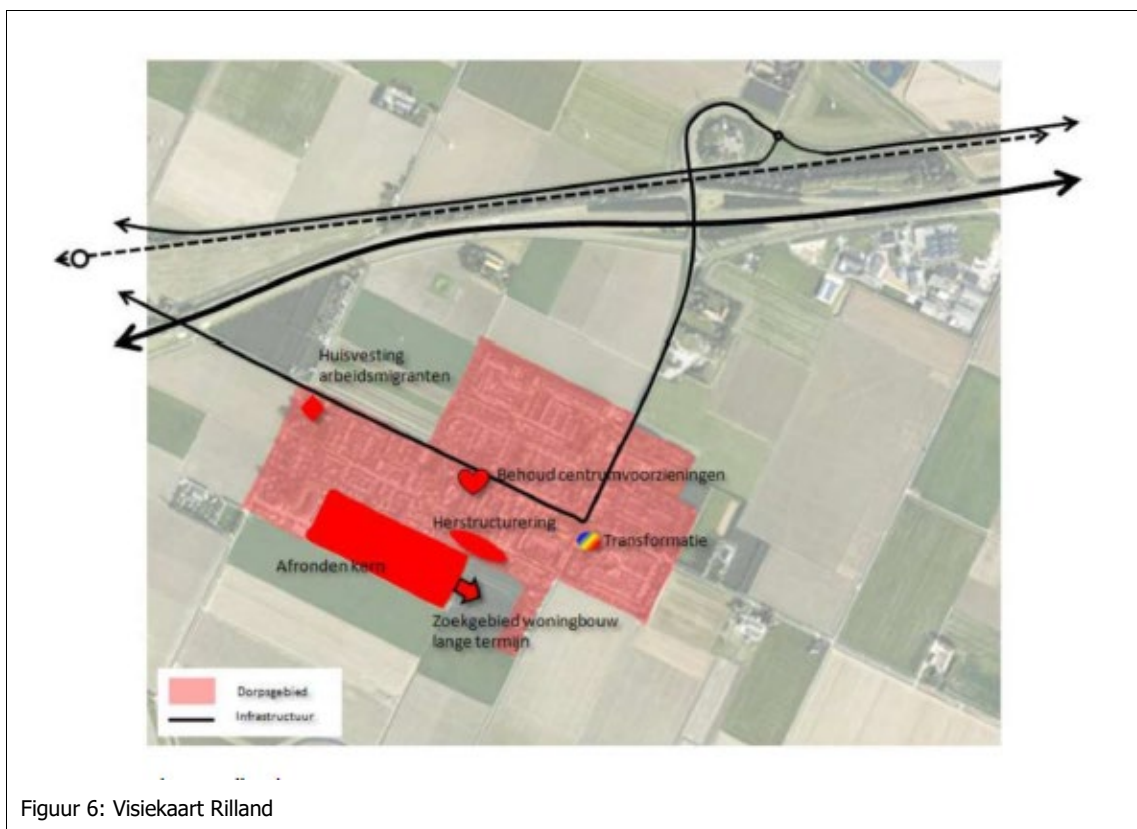
Wonen

De doelstelling is de leefbaarheid en kwaliteit van de woonkernen (aantrekkelijke woon- en leefomgeving) verder te versterken door:

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

Ten aanzien van woningbouwprojecten gelden hierbij de volgende aandachtspunten:

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



Figuur 6: Visiekaart Rilland

Rilland

Doelstelling voor het ruimtelijke beleid voor Rilland is het versterken van de aanwezige woon- en leefkwaliteiten van de kern en de mogelijkheden vergroten van een volledige wooncarrière in een betaalbare woning voor alle doelgroepen. Dit wordt aangepakt door:

- Voldoende woningen met een goede kwaliteit voor alle doelgroepen;
- Behoud van de maatschappelijke voorzieningen;
- Versterken van het aanbod aan commerciële voorzieningen;
- Het bieden van goede en betaalbare woonruimte aan forenzen uit de grote-steden-driehoek en aan Vlamingen en inzetten op huisvesting van de 'nieuwe Zeeuwen' (permanente arbeidsmigranten).

Welstandsnota Reimerswaal 2017

Het plangebied is gelegen in welstandsneutraal gebied. Dit niveau is toegekend aan gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet beleid. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit.

De meeste woonwijken rond de oude kernen van Reimerswaal, de randen van de bedrijventerreinen, alle sport- en recreatierreinen en het gehele landelijk gebied zijn aangewezen als neutraal gebied. Voor deze gebieden zijn in beperkte mate welstandscriteria opgesteld, die welstandshalve meer ruimte bieden.

Het welstandsbeleid binnen de woongebieden is dan ook voornamelijk gericht op toevoegingen aan bestaande bebouwing en de afstemming daarvan op het hoofdgebouw en de belendende bebouwing.

Algemene welstandcriterium voor de onderhavige locatie is:

* Behouden en waar mogelijk versterken van ruimtelijke eenheid en verschijningsvorm binnen de woonwijken.

3.5 Toetsing beleidskaders

Gelet op het voormelde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan het navolgende worden geconcludeerd. Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient bij het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder.

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een stedelijke ontwikkeling aangezien de ontwikkeling ziet op de bouw van 47 woningen. De ontwikkeling gaat om vervangende nieuwbouw, waarbij van 70 sociale huurwoningen terug wordt gegaan naar 47 sociale huurwoningen. Een afname van 23 woningen. Deels worden gronden die momenteel nog de bestemming 'Groen' hebben, bestemd ten behoeve van de functie wonen. Vergelijk de gedeelten waar de woningen niet meer schuin op de weg worden geprojecteerd, maar parallel aan de weg (Dulftstraat en Saaftingestraat). Voorts wordt er in de hoek Dulftstraat-Steenvlietstraat een parkeervoorziening gerealiseerd. Beide functiewijzigingen zijn echter qua aard en omvang zo klein ook gelet op de ruimtelijke uitstraling hiervan, dat moet worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Een (verdere) afweging op basis van de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

Wel dient er een toetsing plaats te vinden aan het overige provinciale en gemeentelijke beleid. Zo moet een woningbouwontwikkeling indien de duurzaamheidsladder niet van toepassing is toch opgenomen zijn in de regionale woningmarktafspraken. De onderhavige ontwikkeling ziet op de realisatie van 47 woningen ter vervanging van 70 woningen. Het gaat om vervangende nieuwbouw, waar zelfs in mindere mate wordt teruggebouwd. De ontwikkeling is derhalve passend binnen de regionale woningmarktafspraken.

Tot slot wordt opgemerkt dat de ontwikkeling ook past in het overige gemeentelijke beleid aangezien de 'Soldatenwijk' in de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal is aangewezen als dorpsgebied.

Voorts wordt opgemerkt dat het provinciale beleid de Zeeuwse inwoner en zijn of haar woonwensen centraal stelt. Het belang van goed functionerende regionale woningmarkten in

Zeeland wordt benadrukt. Deze markten moeten dynamisch zijn, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering van de bestaande woningvoorraad. Als ruimtelijke doelen worden bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik specifiek genoemd. Tevens ziet de provincie kansen in de vergrijzing voor vernieuwing van de woningvoorraad. Daarvoor moet wel de juiste kwaliteit op de juiste plaats geboden worden en verouderde woningen worden gerenoveerd of gesloopt.

Het initiatief voor de nieuwbouw van 47 sociale huurwoningen in Rilland sluit aan bij de provinciale beleidslijn. Door vergrijzing en ontgroening neemt het aantal gezinnen af en (oudere) alleenstaande huishoudens juist toe. De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van twee verschillende bebouwingstypologie; 8 gelijkvloerse woningen en 39 woningen bestaande uit 1 laag met een kap. Alle woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Zodoende wordt met dit initiatief ingespeeld op de veranderende demografische en maatschappelijke situatie.

Tot slot zij vermeld dat met betrekking tot artikel 2.17 Bufferzones en artikel 2.29 Molenbiotoop, verwezen wordt naar hetgeen daar over opgenomen is in hoofdstuk 4.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de beoogde nieuwbouw past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

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

Omdat er 47 woningen zullen worden gerealiseerd is een bodemonderzoek benodigd.

Door Sagro Milieuadvies Zeeland B.V. is voor de diverse locaties in de 'Soldatenwijk' bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd. De locaties betreffen:

1. Dultstraat 2 t/m 16;
2. Saaftingestraat 1 t/m 33;
3. Steenvlietstraat 1 t/m 13 en Spiervlietstraat 2 t/m 24;
4. Steenvliet 14 t/m 18;
5. Swaanhilstraat 1 t/m 7;
6. Swaanhilstraat 16 t/m 34;
7. Swaanhilstraat 17 t/m 25;
8. Swaanhilstraat 43 t/m 49.

Uit de voormelde onderzoeken kan het volgende geconcludeerd worden:

Ad 1. Dultstraat 2 t/m 16

Op de locatie zijn mogelijk nog septictanks aanwezig op de erfscheidingen aan de voorzijdes van de woningen. Verder zijn mogelijk nog inpandige, geasfalteerde eternitleidingen (asbesthoudend) aanwezig onder de vloeren.

Grondverontreiniging met zware metalen westzijde

Onder de brandgang en een smalle strook van de achtertuinen aan de westzijde van de locatie ligt een met sloot die is gedempt met sterk verontreinigde grond. Over een groot deel van het sloottracé worden interventiewaarde-overschrijdingen voor met name lood, plaatselijk koper en PAK10 en aan het noordelijk deel zink aangetoond. De stofgroep zware metalen wordt hier beschouwd als gidsparameter. De onderzijde van deze sterke verontreinigingen betreft de dunne, zintuiglijk schone kleilagen en onderliggend zandpakket onder de dempingslaag die zelf wordt gekenmerkt door bodemvreemde bijmengingen. In het straatzand onder de verharding van de brandgang liggen de geanalyseerde gehalten onder de Maximale Waarden voor de klasse Wonen. Richting het oosten is met de huidige onderzoeksgegevens geen eenduidige afperking tot de Maximale Waarden mogelijk in verband met de heterogene verontreinigingssituatie in de achtertuinen. Omdat de bodemverontreiniging wordt gerelateerd aan een slootdemping met verontreinigd materiaal en dit kleiige dempingsmateriaal niet elders op de locatie is aangetroffen, wordt voorsnog aangenomen dat de sterk verontreinigde grond in hoofdzaak aanwezig is in het sloottracé. De omvang van deze sterke grondverontreiniging binnen de onderzoekslocatie wordt globaal geschat op 160 m³. Daarmee wordt voldaan aan het omvangscriterium voor een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Overig terreindeel

In de overige bovengrond worden achtergrondwaarde-overschrijdingen voor diverse zware metalen, PAK10 en OCB aangetoond. In de bovengrond is geen asbest aangetroffen.

In de ondergrond niet behorend tot de gedempte sloot zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetroffen.

In het grondwater worden streefwaarde-overschrijdingen voor arseen, barium en molybdeen aangetoond waarvan niet met zekerheid kan worden gesteld dat deze een natuurlijke oorzaak hebben. Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Bovengrond: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen, waaronder OCB in de oorspronkelijke toplagen. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Ondergrond: onverdacht voor bodemverontreiniging. Deze hypothese kan, uitgezonderd voor de ondergrond ter plaatse van de gedempte sloot, op basis van de onderzoeksresultaten worden aangenomen.
- Grondwater: onverdacht voor bodemverontreiniging maar mogelijk met van nature verhoogde concentraties arseen, barium, chroom en/of molybdeen. Het is niet duidelijk in hoeverre de aangetroffen gehalten arseen, barium en molybdeen een natuurlijke oorzaak hebben.

Voor het onderzoek naar asbest is uitgegaan van de hypothese(s):

- Bovengrond: verdacht voor verontreiniging met asbest. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen.
- Ondergrond zonder bodemvreemde bijmengingen: onverdacht voor verontreiniging met asbest.
- Er is daarom geen gericht veld- of analytisch onderzoek naar asbest uitgevoerd. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden aangenomen.

Opgemerkt zij dat het achterpad achter de woningen aan de Dulfstraat en het zijpad dat toegang geeft tot het achterpad, gerealiseerd zijn op een gedempte sloot. Deze gronden dienen ter plaatse van het achterpad functioneel te worden afgedekt door een nieuwe verharding ter plaatse van het nieuwe achterpad. De gronden waarop het zijpad is gerealiseerd, zullen gesaneerd worden ten tijde van de realisatie van het parkeerterrein.

Ad 2. Saaftingestraat 1 t/m 33;

Gehele locatie

Op de locatie zijn mogelijk nog septictanks aanwezig en indien dit zo is, dan waarschijnlijk aan de voorzijden tussen de voordeuren.

In de bovengrond zijn achtergrondwaarde-overschrijdingen voor enkele zware metalen, PCB7 en diverse organochloorbestrijdingsmiddelen aangetoond. In de bovengrond is geen asbest aangetroffen. In de ondergrond is een geringe achtergrondwaarde-overschrijding voor PAK10 aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties van de geanalyseerde parameters aangetoond.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Bovengrond tot 0,25 m-mv: verdacht voor bodemverontreiniging met OCB. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Overige bovengrond: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.

- Ondergrond: onverdacht voor bodemverontreiniging. Deze hypothese dient op basis van het zeer licht verhoogde gehalte PAK10 formeel gesproken te worden aangenomen.
- Grondwater: onverdacht voor bodemverontreiniging maar mogelijk met van nature verhoogde concentraties arseen, barium, chroom en/of molybdeen. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Dempingslaag: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten redelijkerwijs gesproken worden verworpen.

Gedempte sloot 2 tracé zuidwest-noordoost

In de meest waarschijnlijke dempingslaag, een kleilaag met bodemvreemde bijmengingen, is een geringe achtergrondwaarde-overschrijding voor PAK10 aangetoond. De voormalige waterbodem is niet als zodanig in het veld herkenbaar aanwezig.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Dempingslaag: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.

Ad 3. Steenvlietstraat 1 t/m 13 en Spiervlietstraat 2 t/m 24

Gehele locatie

In de bovengrond zijn zeer lichte achtergrondwaarde-overschrijdingen voor enkele zware metalen, PAK10 en PCB7 aangetoond. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetoond.

In de grond is plaatselijk een beperkte hoeveelheid asbest gevonden, ruim onder de interventiewaarde. Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Bovengrond: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Ondergrond: onverdacht voor bodemverontreiniging. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden aangenomen.
- Grondwater: onverdacht voor bodemverontreiniging maar mogelijk met van nature verhoogde concentraties arseen, barium, chroom en/of molybdeen. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden aangenomen.

Voor het onderzoek naar asbest is uitgegaan van de hypothese(s):

- Bovengrond: verdacht voor verontreiniging met asbest. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Ondergrond: onverdacht voor verontreiniging met asbest. Er is daarom geen gericht veld- of analytisch onderzoek naar asbest uitgevoerd. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten vooralsnog worden aangenomen.

Gedempte sloot 1 tracé noordwest-zuidoost

In de meest waarschijnlijke dempingslaag zijn geringe achtergrondwaarde-overschrijdingen voor lood en PCB7 aangetoond. Het verontreinigingsbeeld komt overeen met dat op de aangrenzende terreindelen en dat van nabije delen van deze gedempte sloot (zie bijvoorbeeld het gelijktijdig uitgevoerd verkennend bodemonderzoek 23190141 ter hoogte van de Swaanhilstraat). De voormalige waterbodem is in het veld niet als zodanig herkenbaar aanwezig.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Dempingslaag / voormalige waterbodem: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese dient voor de dempingslaag op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.

Ad 4. Steenvlietstraat 14 t/m 18

Mogelijk gedempte sloot 1 tracé zuidgrens

Ter hoogte van boring 206 aan de achterzijde van Steenvlietstraat 22 is een spot sterk met lood en zink verontreinigde grond vastgesteld. Deze wordt gerelateerd aan de historische demping van een sloot met verontreinigd materiaal.

De omvang van deze grondverontreiniging binnen de onderzoekslocatie wordt globaal geschat op <math><15\text{ m}^3</math>.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Dempingslaag / voormalige waterbodem: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.

Grondverontreiniging met PAK10 aan zuidzijde Steenvlietstraat 26-28

Ten zuiden van Steenvlietstraat 26-28 zijn in het verleden mogelijk kolen opgeslagen geweest. Op een deel van de zuidelijk aangrenzende Bathseweg 17-21 geldt een instandhoudingsverplichting van de verharding vanwege daar aanwezige bodemverontreinigingen. In de meest verdachte en aangrenzende bodemlagen binnen de huidige onderzoekslocatie, ter hoogte van de gedempte sloot, zijn beperkte achtergrondwaarde-overschrijdingen voor diverse zware metalen en PAK10 aangetroffen (maar zie hierboven). De gemiddelde gehalten PAK10 liggen hier onder de Maximale Waarde voor de klasse Wonen.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Grond tot ca. 1,5 m mv: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.

Overig terreindeel

Op de locatie zijn mogelijk nog septictanks aanwezig op de erfscheidingen aan de voorzijdes van de woningen. Verder zijn mogelijk nog inpandige, geasfalteerde eternitleidingen (asbesthoudend) aanwezig onder de vloeren.

In de (oorspronkelijke) kleiige bovengrond worden geringe achtergrondwaarde-overschrijdingen voor verschillende zware metalen en PAK10 aangetoond. In de grond is geen asbest aangetroffen. In de diepere zandige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetoond. In het grondwater is een geringe streefwaarde-overschrijding voor molybdeen met natuurlijke oorzaak geconstateerd.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Bovengrond: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Ondergrond: onverdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten voor de zandige ondergrond worden aangenomen, maar dient voor de kleilagen tot ca. 1m-mv te worden verworpen.

- Grondwater: onverdacht voor bodemverontreiniging maar mogelijk met van nature verhoogde concentraties arseen, barium, chroom en/of molybdeen. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden aangenomen.

Voor het onderzoek naar asbest is uitgegaan van de hypothese(s):

- Bovengrond: verdacht voor verontreiniging met asbest. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen.
- Ondergrond zonder bodemvreemde bijmengingen: onverdacht voor verontreiniging met asbest. Er is daarom geen gericht veld- of analytisch onderzoek naar asbest uitgevoerd. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden aangenomen.

Ad. 5 Swaanhilstraat 1 t/m 7

Gehele locatie

Op de locatie zijn mogelijk nog septictanks aanwezig op de erfscheidingen aan de voorzijdes van de woningen. Verder zijn mogelijk nog in pandige, geasfalteerde eternitleidingen (asbesthoudend) aanwezig onder de vloeren.

Ter hoogte van boring 101 aan de zuidwestelijke hoek is een spot sterk met PAK10 verontreinigde bovengrond vastgesteld. De bovengrond ter plaatse en rondom bevat matige tot sterke bodemvreemde bijmengingen van kolengruis en baksteen. De herkomst is onduidelijk. Het is tevens onduidelijk in hoeverre de verontreiniging zich uitspreid over de zuidelijk en westelijk aangrenzende terreinen.

De omvang van deze sterke grondverontreiniging binnen de onderzoekslocatie wordt globaal geschat op 20 - 25 m³. Verder zijn verspreid over het terrein achtergrondwaarde-overschrijdingen voor diverse zware metalen en PAK10 aangetoond tot ca. 1 m-mv. Er is in de bovengrond geen asbest aangetroffen.

In de diepere ondergrond vanaf 1 m-mv zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetoond. In het grondwater zijn streefwaarde-overschrijdingen voor enkele VOCl en naftaleen aangetoond in combinatie met een natuurlijke streefwaarde-overschrijding voor molybdeen.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Bovengrond: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Ondergrond: onverdacht voor bodemverontreiniging. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten vanaf ca. 1 m-mv worden aangenomen.
- Grondwater: onverdacht voor bodemverontreiniging maar mogelijk met van nature verhoogde concentraties arseen, barium, chroom en/of molybdeen. Deze hypothese voor een onverdachte locatie dient vanwege het aantreffen van VOCl en naftaleen te worden verworpen.

Voor het onderzoek naar asbest is uitgegaan van de hypothese(s):

- Bovengrond: verdacht voor verontreiniging met asbest. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen.

- Ondergrond: onverdacht voor verontreiniging met asbest. Er is daarom geen gericht veld- of analytisch onderzoek naar asbest uitgevoerd. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten vooralsnog worden aangenomen.

Ad. 6 Swaanhilstraat 16 t/m 34

Gehele locatie

Op de locatie zijn mogelijk nog septictanks aanwezig op de erfscheidingen aan de voorzijdes van de woningen. Verder zijn mogelijk nog inpandige, geasfalteerde eternitleidingen (asbesthoudend) aanwezig onder de vloeren.

In de bovengrond is plaatselijk een achtergrondwaarde-overschrijding voor PAK10 aangetoond. In de bovengrond van de achtertuin van Swaanhilstraat 18 is een indicatief gehalte asbest boven de interventiewaarde aangetoond, veroorzaakt door de aanwezigheid van grove stukken (>20 mm¹) asbesthoudend materiaal. Ook in de aangrenzende tuin van Swaanhilstraat 20 is een kleine hoeveelheid grof asbesthoudend materiaal gevonden. In de overige bovengrond is geen asbest aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een geringe streefwaardeoverschrijding voor vinylchloride aanwezig.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Bovengrond: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese dient op basis van het verhoogd gehalte PAK10 en de aanwezigheid van diverse bodemvreemde bijmengingen te worden aangenomen.
- Ondergrond: onverdacht voor bodemverontreiniging. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden aangenomen.
- Grondwater: onverdacht voor bodemverontreiniging maar mogelijk met van nature verhoogde concentraties arseen, barium, chroom en/of molybdeen. Deze hypothese van een onverdachte locatie dient vanwege de verhoogde concentratie vinylchloride te worden verworpen.

Voor het onderzoek naar asbest is uitgegaan van de hypothese(s):

- Bovengrond: verdacht voor verontreiniging met asbest. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Ondergrond: onverdacht voor verontreiniging met asbest. Er is daarom geen gericht veld- of analytisch onderzoek naar asbest uitgevoerd. Deze hypothese dient vanwege het aantreffen van een aanzienlijke hoeveelheid asbest in de bovengrond te worden verworpen.

Opgemerkt zij dat er een aanvullend asbestonderzoek dient te worden uitgevoerd. In de achtertuin van Swaanhilstraat 20 is in de achtertuin grof asbestmateriaal aangetroffen. Voorts wordt bezien of de uitkomende grond ter hoogte van de in de beoogde parkeerstrook voor de woningen aan de Swaanhilstraat elders in het plangebied verwerkt kan worden. Mocht dit niet het geval zijn dan zal deze grond naar een verwerkingsbedrijf dienen te worden afgevoerd.

Gedempte sloot 1 tracé noordwest-zuidoost

In de meest verdachte grondlaag, namelijk de vermeende dempingslaag, zijn licht verhoogde gehalten van enkele zware metalen, PAK10 en PCB7 aangetoond. Het verontreinigingsbeeld komt globaal overeen met dat van nabije delen van deze gedempte sloot (zie bijvoorbeeld het gelijktijdig uitgevoerd verkennend bodemonderzoek 23190155 ter hoogte van de Spiervlietstraat). De voormalige waterbodem is in het veld niet als zodanig herkenbaar aanwezig.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Dempingslaag / voormalige waterbodembodem: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese dient voor de dempingslaag op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.

Ad 7. Swaanhilstraat 17 t/m 25

Op de locatie zijn mogelijk nog septictanks aanwezig op de erfscheidingen aan de voorzijdes van de woningen. Verder zijn mogelijk nog inpandige, geasfalteerde eternitleidingen (asbesthoudend) aanwezig onder de vloeren.

In de bovengrond worden achtergrondwaarde-overschrijdingen voor PAK en OCB aangetoond. In de bovengrond is geen asbest aangetroffen.

In de overige grond worden geen verhoogde waarden voor de geanalyseerde stoffen geconstateerd.

In het grondwater wordt een lichte streefwaarde-overschrijding voor zink en een natuurlijke streefwaardeoverschrijding voor arseen geconstateerd.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Bovengrond: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen uit pakket A en OCB. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Ondergrond: onverdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden aangenomen.
- Grondwater: onverdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden verworpen. Voor het onderzoek naar asbest is uitgegaan van de hypothese(s):
- Bovengrond: verdacht voor verontreiniging met asbest. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen.
- Ondergrond: onverdacht voor verontreinigingen met asbest. Er is daarom geen gericht veld- of analytisch onderzoek naar asbest in deze laag uitgevoerd.

Ad. 8 Swaanhilstraat 43 t/m 49

Op de locatie liggen mogelijk nog ondergrondse septictanks, waarschijnlijk op de erfafscheidingen tussen de woningen.

In de bovengrond worden licht verhoogde gehalten lood, organochloorbestrijdingsmiddelen en minerale olie aangetoond. In de ondergrond en in het grondwater worden geen overschrijdingen voor de toetswaarden van de geanalyseerde parameters waargenomen.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Bovengrond: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Bovengrond tot 0,25 m-mv: verdacht voor bodemverontreiniging OCB. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Ondergrond: onverdacht voor bodemverontreiniging. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden aangenomen.
- Grondwater: onverdacht voor bodemverontreiniging met van nature verhoogde concentraties arseen, barium, chroom en/of molybdeen. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden aangenomen.

Voor het onderzoek naar asbest is uitgegaan van de hypothese(s):

- Bovengrond: verdacht voor verontreiniging met asbest. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden verworpen.
- Ondergrond: onverdacht voor verontreiniging met asbest. Er is daarom geen gericht veld- of analytisch onderzoek naar asbest verricht. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten vooralsnog worden aangenomen.

Opgemerkt zij dat aan de oostzijde van de woning aan de Swaanhilstraat een strookgrond is gelegen, waarvan nog niet duidelijk is hoe deze in de toekomst wordt ingericht. Mocht ter plaatse de grond niet in het plangebied kunnen worden verwerkt, dan zal deze grond naar een verwerkingsbedrijf dienen te worden afgevoerd.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals dat in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd.

De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De gemeente Reimerswaal heeft op 22 november 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit archeologiebeleid wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie, maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Als basisonderdeel van het archeologisch beleid is een archeologische Maatregelenkaart-in-lagen ontwikkeld. In het kader van dit beleid worden op de Maatregelenkaart-in-lagen voor het gemeentelijke grondgebied acht maatregelcategorieën onderscheiden, onderverdeeld in archeologische waarden (categorie 1 tot en met categorie 3), archeologische verwachtingen (categorie 4 tot en met categorie 7) en geen archeologische verwachting (categorie 8) .

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

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 7) is het plangebied aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het plangebied groter is dan

250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 40 centimeter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.



Medio mei 2019 is door Artefact B.V. een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek doormiddel van verkennende boringen uitgevoerd voor acht deelgebieden binnen de 'Soldatenwijk'. Dit onderzoek kan als representatief worden beschouwd voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland'.

Op basis van de beschikbare aardwetenschappelijke, archeologische en historische gegevens is in het archeologisch onderzoek voor het plangebied een gespecificeerd archeologisch verwachtingspatroon opgesteld dat vervolgens werd getoetst door het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen. Het voormelde gespecificeerd archeologisch verwachtingspatroon kon op basis van het uitgevoerde onderzoek worden aangevuld en bijgesteld.

Het voormelde onderzoek is voorgelegd aan Erfgoed Zeeland en stelt het volgende.

In het archeologisch onderzoeksrapport van Artefact B.V. is ten onrechte geconcludeerd dat 'binnen alle deelgebieden van het plangebied uitsluitend nog een lage verwachting bestaat op vindplaatsen'. Het niveau van het pleistoceen (Laagpakket van Wierden) kreeg namelijk op basis van het bureauonderzoek een middelhoge verwachtingswaarde toegekend. Bij het booronderzoek is dit niveau niet onderzocht waardoor de gespecificeerde verwachting uit het bureauonderzoek voor dit niveau gehandhaafd blijft (betreffende een middelhoge archeologische verwachting). Vergelijk in dezen ook het archeologisch advies van de archeologisch adviseur van de gemeente Reimerswaal. Op basis van dit advies dient in het nieuwe bestemmingsplan de bestaande dubbelbestemming Waarde Archeologie-2 gehandhaafd te blijven, waarbij de verticale vrijstellingsgrens kan worden bijgesteld van 0,4 m beneden maaiveld naar 5,0 m beneden maaiveld.

Dit wil zeggen dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning enkel aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden wanneer meer dan 250 m² wordt verstoord en waarbij

diepere verstoringen plaatsvinden dan 5,0 meter beneden maaiveld. Hieruit volgt dat voor de voorgenomen ontwikkeling door SBW op basis van de huidige plannen geen aanvullend archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Voorts zij vermeld dat hoewel op basis van de huidige plannen geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, de mogelijkheid bestaat dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen. Hiervoor geldt op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Deze melding dient voor Zeeland te gebeuren bij het speciaal daarvoor ingerichte meldpunt van Erfgoed Zeeland.

Het volledige archeologisch onderzoek en het advies van Erfgoed Zeeland is opgenomen in de bijlagen.

Cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Middels dit overgangsrecht is het derhalve nog steeds wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Rilland kan aangemerkt worden als een wegdorp. Dijk- en wegdorpen komen in heel Zeeland voor en zijn niet zoals het ringdorp en het voorstraatdorp voornamelijk gerelateerd aan het oud- of nieuwland. Dijkdorpen, zoals de naam al zegt, zijn ontstaan langs dijken en wegdorpen langs (een kruising van) wegen. Wegdorpen (ook wel straatdorpen) zijn vaak, net als de dijkdorpen, zonder plan ontstaan als lintbebouwing langs een polderweg of een splitsing van polderwegen.

In het plangebied komen geen monumenten voor. Het plangebied is gelegen buiten het kenmerkende deel van een wegdorp. De cultuurhistorische aspecten vragen geen bijzondere aandacht bij het opstellen van de bestemmingsregeling.

Molenbiotoop

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde/het historisch karakter van de omgeving. In het vigerende bestemmingsplan, alsmede in het voorliggende bestemmingsplan worden waarborgen geboden

ter bescherming van de molenbiotopen en van (een bepaalde mate van) vrije windvang. Hiertoe is een zogenaamde molenbiotoop opgenomen.

In casu betreft het de Witte Molen in Rilland, gelegen aan de Molendreef.

De beoogde bouwlocaties zijn gelegen aan de Swaanhilstraat, de Dultfstraat, de Steenvlietstraat en de Saaftingestraat. De afstand tussen het middelpunt van de molen en de beoogde bouwlocatie is circa 207 meter. De bouwlocatie valt in het vigerende bestemmingsplan 'Rilland' en kent de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'. Hierin wordt bepaald dat tussen de afstaand 100-400 meter vanaf de molen een maximale bouwhoogte is toegestaan van 1/100ste van de afstand tussen de molen en het bouwwerk, gemeten vanaf de onderste punt van de wijk.

De Witte Molen is een stellingmolen, waarbij de hoogte van de stelling doorgaans gebruikt wordt als onderzijde wijk. De stellinghoogte bedraagt 4,20 meter. De maximale bouwhoogte wordt dan $4,20 + 207/100 = 6,27$ meter. De geplande woningbouw heeft een beoogde bouwhoogte van 8,00 meter. Er vindt derhalve een overschrijding plaats van 1.73 meter.

Gelet op de voormelde overschrijding van 1.73 meter is advies aangevraagd bij Vereniging De Hollandsche Molen. De Vereniging De Hollandsche Molen concludeert dat tussen de molen en de bouwlocatie meerdere obstakels voorkomen, zoals een kerkgebouw en diverse bomen. Daarnaast verrijzen de woningen achter reeds bestaande exemplaren ten opzichte van de molen. Er zal in de praktijk geen sprake zijn van een merkbare verslechtering van de windvang van de molen. Daarom kan er afgeweken worden van de bestemmingsplanregels ten aanzien van de molenbiotoop en een omgevingsvergunning kan verlenen voor de realisatie van het plan.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Stroomgebiedbeheerplan Schelde 2016-2021

Dit plan beschrijft de doelen en maatregelen in het stroomgebied van de Schelde voor schoon en ecologisch gezond water voor duurzaam gebruik.

Omgevingsplan Zeeland 2018

Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater is voor landbouw, natuur en alle inwoners en toeristen van groot belang. Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltawateren zijn nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden vanwege de natuurwaarden, recreatiemogelijkheden en schelpdiervisserij.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 bevat beleid voor grondwater, waterbodems, afvalwaterketen, zwemwater en oppervlaktewater en waterveiligheid (meerlaagse veiligheid). Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkanskaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

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

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

Overleg waterbeheerder

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling is niet op of in de nabijheid van een waterkering gelegen.

<p><u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<p>Het plan biedt geen ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Het gaat om vervangende nieuwbouw. De beoogde situatie zal wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie in de zin dat er minder huizen worden teruggebouwd en dus ook minder verhard oppervlak in de wijk aanwezig zal zijn.</p>
<p><u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p>Het verhard oppervlak zal niet toenemen, doch afnemen als gevolg van het niet meer terugbouwen van 23 huizen.</p> <p>Middels een vuilwaterafvoer zal aangesloten worden op de gemeentelijke riolering.</p>
<p><u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.</p>	<p>Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit. Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.</p>
<p><u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p>Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.</p>
<p><u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.</p>	<p>Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit.</p> <p>Het hemelwater wordt afgekoppeld/aangesloten op het bestaande (gemengde) riool. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.</p>
<p><u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Er zijn in het plangebied geen waterlopen aanwezig.</p>
<p><u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p>Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.</p>
<p><u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p>Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.</p>

<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er bevinden zich in het plangebied geen waterlopen.
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er zijn geen waterwegen in het plangebied aanwezig. De wegen in het plangebied betreffen geen waterschapswegen.

4.4 Ecologie / flora en fauna

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

Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000 gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is gelegen op een afstand van meer dan 1300 meter. Het plangebied is gelegen op circa 950 meter afstand van een natuurgebied in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. In figuren 8 en 9 zijn de natuurgebieden weergegeven.

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

De planlocatie is gelegen in het deelgebied Noordoost van Rilland in stedelijk gebied. Rondom de planlocatie is woonbebouwing aanwezig. Binnen het plangebied zullen de eerder vermelde huizen worden gesloopt. In het kader van de sloop moet een flora en fauna onderzoek (onderzoek op de mogelijke aanwezigheid van onder meer vleermuizen) moeten worden uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels lopende.

Tijdens de najaarsbezoeken in 2019 zijn er 2 zomerverblijven voor vleermuizen aangetroffen. In de voorjaarsbezoeken van 2020 zullen deze locatie wederom worden onderzocht, alsmede de gehele planlocatie. Andere beschermde soorten als huismus en gierzwaluw zijn vooralsnog niet aangetroffen in het plangebied.

De resultaten van het definitieve ecologisch rapport zullen niet bekend zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Uiteraard bestaat er de mogelijkheid dat de planning van

de bestemmingsplanprocedure bijgesteld moet worden als gevolg van onder meer zienswijzen. Alsdan zullen de onderzoeksresultaten naar alle waarschijnlijkheid bekend zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan en kunnen dan bij het onderhavige bestemmingsplan gevoegd worden. Wel is reeds duidelijk dat er een ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming dient te worden aangevraagd bij de provincie Zeeland.

Om voldoende aannemelijk te maken dat de voormelde ontheffing ook in een latere fase zal worden afgegeven, is op 28 mei 2020 de tussenrapportage 'Onderzoek beschermde diersoorten Soldatenwijk, Rilland' opgesteld. Deze tussenrapportage is door de provincie Zeeland, het bevoegd gezag in het kader van het verlenen van de ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming, geaccordeerd. In deze tussenrapportage is tevens de voorwaarde opgenomen dat er geen sloopwerkzaamheden in het kader van de voormelde transformatieopgave zijn toegestaan, alvorens de onderzoeksresultaten van het ecologisch onderzoek bekend zijn en de ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zeeland is afgegeven. De tussenrapportage is opgenomen in de bijlagen.

Daarnaast is er in januari 2020 een quick scan flora en fauna uitgevoerd naar de beplanting in de Soldatenwijk. Uit deze quickscan komt naar voren dat:

- Beplantingen (groen aangegeven op figuur 2 uit de quick scan) kunnen verwijderd worden buiten de broedperiode (of na controle en vrijgave door een ecologisch deskundige).
- Beplantingen (oranje aangegeven op figuur 2 uit de quick scan) hebben mogelijk een functie voor beschermde soorten. Deze beplanting laten staan en bij werkzaamheden rekeninghouden met aanwezigheid van beschermde soorten. Indien de beplanting toch verwijderd dient te worden dan deze vooraf onderzoeken op functionaliteit voor beschermde soorten.
- Minimaal een vergelijkbare hoeveelheid groen terug planten in de nieuwe situatie. Gebruik inheemse soorten, bij voorkeur meerdere soorten met een brede bloeihoog.



Figuur 8: Natura 2000



Figuur 9: Natuurnetwerk Zeeland

Stikstofdepositie

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

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in vervangende nieuwbouw van 47 grondgebonden rijwoningen, daar waar eerst 70 grondgebonden woningen aanwezig waren. De beoogde ontwikkeling zal daarom niet resulteren in een (significante) verkeerstoename. De waarde van stikstofdepositie zal daarom naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Volledigheidshalve zij het volgende opgemerkt. Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet

aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken.

Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden. Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan het Programma Aanpak Stikstof niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Inmiddels is een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met dit nieuwe rekenmodel is door het bureau Juust de stikstofdepositie op natuurgebieden berekend. De berekeningen laten zien dat geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Medio januari 2020 is een nieuwe versie van Aerijs uitgebracht (versie 2019a) De nieuwe versie van het rekenprogramma heeft geen gevolgen voor de reeds uitgevoerde berekeningen, alsmede voor de resultaten daarvan. Stikstof vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De volledige stikstofdepositieonderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen.

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

4.5 Milieuhinder

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

Zoals hiervoor is aangegeven, ziet de ontwikkeling op het realiseren van vervangende nieuwbouw. In de directe omgeving van deze vervangende nieuwbouw zijn een kerkgebouw (Swaanhilstraat 11) en een school (Swaanhilstraat 15) aanwezig. Daarnaast is er aan de Bathseweg 27 een bouwbedrijf en is aan Valckenisseweg 13 de brandweerkazerne gelegen. Hierdoor kan het plangebied aangeduid worden als 'gemengd gebied' waardoor de indicatieve richtafstanden van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering (versie 2009) met één stap teruggebracht kunnen worden.

De afstand van de kerk tot de dichtstbij gelegen vervangende nieuwbouw (aan de Dultstraat) bedraagt circa 20 meter. De afstand van de school tot de vervangende nieuwbouw (aan de Dultstraat) bedraagt circa 36 meter. De afstand van de school tot de vervangende nieuwbouw aan de Swaanhilstraat bedraagt 4,50 meter. Tussen de bestemming 'Maatschappelijk' en de bestemming 'Wonen' komt een groenstrook in de bestemming 'Groen' te liggen. Deze groenstrook is 4,50 meter breed. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat verbeterd ten opzicht van de bestaande situatie. Ondanks dat het bestemmingsvlak 'Wonen' zal worden verkleind, past de

beoogde ontwikkeling binnen het bestaande bestemmingsvlak. Het bestaande bouwvlak met een diepte van 10 meter, wordt vergroot naar 10,33 meter.

De afstand van het bouwbedrijf tot de dichtstbij gelegen vervangende nieuwbouw bedraagt circa 22 meter en de afstand van de brandweerkazerne tot de dichtstbij gelegen vervangende nieuwbouw bedraagt circa 46 meter

De indicatieve richtafstand van de kerk en de school (categorie 2) bedraagt 30 meter. De indicatieve richtafstand van het bouwbedrijf (functiemenging B1) bedraagt 30 meter en de indicatieve richtafstand van de brandweerkazerne bedraagt 50 meter. Gelet op het voormelde 'gemengde gebied' kunnen de indicatieve richtafstanden teruggebracht worden tot 10 meter voor de kerk, de school en het bouwbedrijf. Voor de brandweerkazerne tot 30 meter. Zoals hiervoor is aangegeven zal het woon- en leefklimaat voor wat betreft de woningen die naast de school zijn gelyen in de Swaanhilstraat verbeteren, ondank dat zij binnen de richtafstand van 10 meter zijn gelegen. De overige vervangende nieuwbouw, en gelet op het bovenstaande, valt buiten de indicatieve richtafstanden volgende de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering (versie 2009).

Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect milieuhinder geen belemmering vormt.

4.6 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh).

Binnen de bebouwde kom kennen de wegen een snelheid van 30 km per uur. Gelet op een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening zal er een akoestische berekening worden opgesteld.

Door het bureau Vliex Akoestiek en Lawaai beheersing is op 23 januari 2020 geluidsonderzoek gedaan.

Onderzoeksvragen

Omdat voor het plan een planologische procedure doorlopen dient te worden, dient het college dan wel de raad van Reimerswaal onder andere na te gaan of er voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat onder andere het geluid vanwege de omliggende wegen op het plan beoordeeld dient te worden.

De centrale vragen zijn:

1. Wat bedragen de geluidbelastingen vanwege de omliggende wegen?
2. Voldoen deze geluidbelastingen aan de criteria voor een goede ruimtelijke ordening?
3. Op welke wijze kan wel voldaan worden aan de criteria voor een goede ruimtelijke ordening, indien vraag 2 met nee beantwoord wordt?

Kader

a) Formeel kader

- Bestemmingsplan 'Rilland', vastgesteld d.d. 23 september 2014;
- Wet geluidhinder;
- Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

b) Intern kader

Er is geen intern kader dat van belang is voor de adviesaanvraag.

c) Feiten en omstandigheden

23 september 2014 heeft de raad van Reimerswaal het bestemmingsplan 'Rilland' vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de gronden waar de nieuwbouw geprojecteerd is de enkelbestemming wonen. Ingevolge de Wet geluidhinder is er zodoende sprake van vervangende nieuwbouw.

De wegen buiten de bebouwde kom zijn 60 km/u. Hiervoor geldt een zonering 250 meter, de beoogde ontwikkelingen vallen daar niet in (Soldatenwijk). Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit het onderzoek zijn ter beantwoording van de onderzoeksvragen, de volgende conclusies getrokken:

1. De geluidbelastingen vanwege de Valckenisseweg en de Bathseweg zullen, na toepassing van de aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder, ter plaatse van de maatgevende gevels van de in het plangebied geprojecteerde woningen niet groter zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege de wegen in het plangebied bedraagt, na toepassing van de aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder, minder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.
2. Omdat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder per weg niet overschreden worden voldoen de geluidbelastingen aan de criteria voor een goede ruimtelijke ordening.
3. De milieukwaliteitsmaat van de geluidbelasting van alle wegen samen is redelijk. Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze milieukwaliteitsmaat reeds van toepassing was op de oude situatie en dat deze door de nieuwe situatie niet wijzigt.
4. Er zijn geen maatregelen nodig om de geluidbelasting vanwege de doorgaande wegen te reduceren.

Het gehele akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie

(uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is vastgelegd in de ministeriële regeling NIBM. Er hoeft geen afzonderlijke toets plaats te vinden indien het project of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Het project is 'in betekenende mate' (IBM) als de toename voor één of beide stoffen hoger is. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de vastgestelde omvang blijft.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3% grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

Bijlagen 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling, de nieuwbouw van 47 grondgebonden rijwoningen, kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve, naar analogie, onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Deze ontwikkeling is dan ook dermate kleinschalig dat om deze reden kan worden aangenomen dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

4.8 Externe veiligheid

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

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

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

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

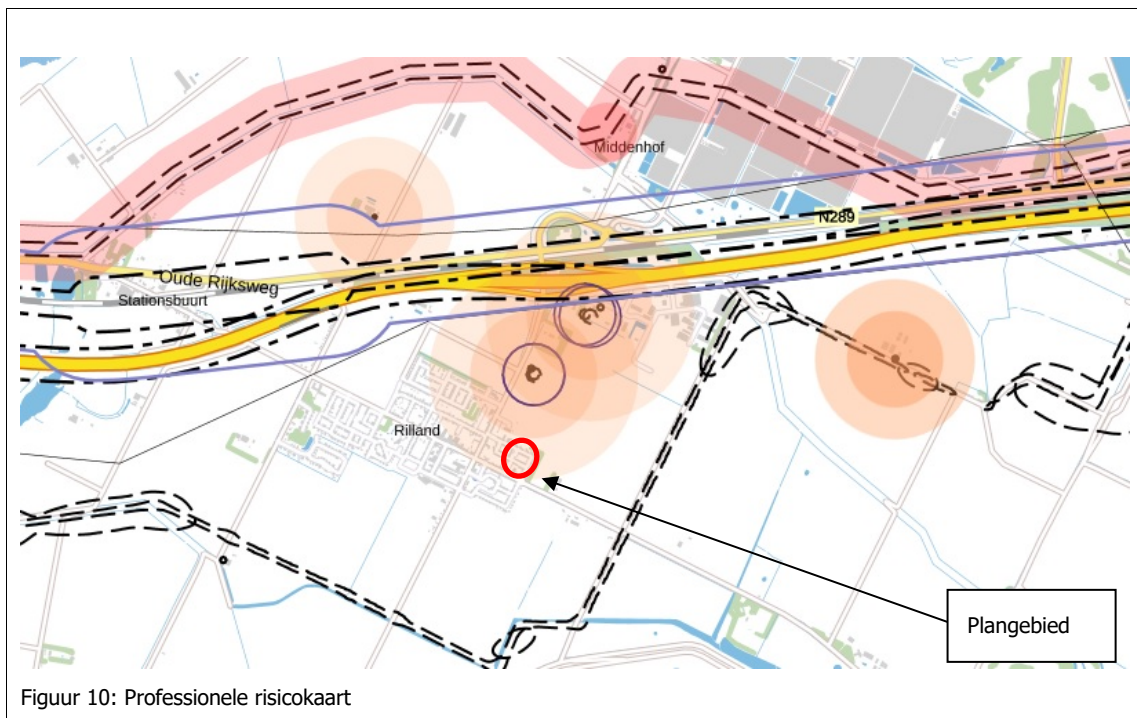
Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviestaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. Op basis van de professionele risicokaart (figuur 10) ligt de dichtstbijzijnde BEVI-inrichting, Tankstation Afslag Rilland, op circa 345 meter van het plangebied. De beoogde ontwikkeling valt niet binnen een PR10-6 contour en niet binnen het invloedsgebied (150 meter) van het tankstation. Het plangebied valt wel binnen de effectafstand gewond (510 meter) van het vulpunt.

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

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

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



Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gemeenten verplicht de leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringsstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Volgens de professionele risicokaart zijn er ten oosten van het plangebied 2 buisleidingen aanwezig die voor het aspect externe veiligheid planologisch relevant zijn (leiding DOW en leiding Gasunie). Deze zijn echter op circa 920 meter afstand van het plangebied gelegen. Het invloedsgebied van de buisleidingen ligt geheel buiten het plangebied en vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

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

Ten noorden van het plangebied, op circa 900 meter afstand, zijn het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West en de Rijksweg A58 gelegen (bron: Professionele risicokaart). Over deze trajecten worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De trajecten beschikken niet over een PR10⁻⁶ contour (0 meter). De ontwikkeling ligt wel binnen de invloedsgebieden (1500 meter, Advieskader

Omgevingsveiligheid Zeeland) van het spoor en de weg. Voorts is ten zuiden van de ontwikkeling de Westerschelde gelegen, waar ook gevaarlijke stoffen over worden vervoerd en waarvan het invloedsgebied over het plangebied reikt. Volgens het Bevt (zie artikel 7) moet in dat geval wel worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid wil zeggen dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit ook kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereikbaarheid en de beschikbare bluswatervoorzieningen. Het plangebied is goed bereikbaar door de brandweer waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Er is minimaal één ontsluiting op het perceel aanwezig.

Beheersbaarheid

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

De beheersbaarheid richt zich voor wat betreft externe veiligheid op de locatie waar de calamiteit plaatsvindt, dus bij de risicobronnen zelf. De risicobronnen bevinden zich buiten het plangebied. De beheersbaarheid bij de bron is hiermee niet relevant.

Zelfredzaamheid

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

- Preventieve voorlichting/communicatie in de richting van gebruikers;
- De planning van functies met gebruikers met een hoge dan wel een verminderde zelfredzaamheid;
- Infrastructuurle voorzieningen om de gevarenzone te ontvluchten, vluchtrichtingen e.d.,
- Maatregelen voor het alarmeren en informeren van gebruikers;
- Indien wenselijk en reëel mogelijkheden om bouwwerken via maatregelen beter te beveiligen, zoals de ventilatie van gebouwen af te sluiten, beter glas, nooduitgangen, etc..

De Veiligheidsregio wordt in het kader van de vooroverlegreacties gevraagd te reageren op dit plan.

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

4.9 Overige belemmeringen

Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

Bufferzone

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden (bestemmingsvlak) dient, conform artikel 2.17 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018, een afstand van 50 meter in acht te worden genomen. De beoogde ontwikkeling zal gedeeltelijk binnen de 50 meter zone komen te liggen van de

aangrenzende fruitteelt. De 50 meterzone kan verkleind worden indien aannemelijk gemaakt wordt dat er geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid zullen optreden en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperking in de bedrijfsvoering van het betrokken agrarische bedrijf.

In opdracht van SBW is een driftonderzoek uitgevoerd naar de veiligheidszone rondom de fruitboomgaard grenzend aan het plangebied. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlagen.

Uit het voormelde rapport blijkt dat door het realiseren van een wintergroene windhaag op de perceelsgrens, de benodigde veiligheidszone verkleind kan worden tot 5 meter. Hierbij wordt uitgegaan van een windhaag van 3 tot 6 meter hoog. De navolgende conclusie en aanbevelingen volgen uit het aanvullende driftonderzoek:

Voor de beoogde (vervangende) nieuwbouw ten behoeve van het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' is een onderzoek naar spuitdrift van gewasbeschermingsmiddelen uitgevoerd. Er is rekening gehouden met en uitgegaan van:

- de aanwezigheid van een boomgaard ten noorden van het plangebied;
- maatgevende driftverspreiding, als gevolg van het zij- en opwaarts toepassen van gewasbeschermingsmiddelen binnen een boomgaard, met een wettelijke driftreductie van 75%;
- het gebruik van voor de gezondheidsrisico's maatgevende gewasbeschermingsmiddelen, die voor fruitbomen toegelaten zijn;
- bespuitingen met een boomgaardspuit, waarvan de spuitdoppen zich op een gebruikelijke hoogte van 2,25 meter bevinden;
- de aanwezigheid van een adequate wintergroene windhaag binnen het plangebied nabij de meest noordelijke perceelsgrens zoals aangegeven in figuur 5 van de in de bijlagen opgenomen Notitie Driftblootstelling 'Soldatenwijk, Rilland'. Onder adequaat wordt in dit verband een aaneengesloten haag verstaan die ten minste 1 meter hoger is dan de fruitbomen binnen een zone van 50 meter, doch een hoogte zal hebben van tussen de 3 en 6 meter.

Met inachtneming van het in juridische zin verzekeren van de aanplanten en in stand houden van genoemde wintergroene windhaag, kan een spuitzone van 5 meter tot voor drift gevoelige bestemmingen aangehouden worden. De agrarische bedrijfsvoering op het noordelijke perceel wordt hiermee dan niet belemmerd. Tevens is er in dat geval binnen het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de regels bij het voorliggende bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die er toe strekt dat de voormelde windhaag aangelegd en instant gehouden dient te worden. Hierdoor is de voormelde windhaag verzekerd en vormt de veiligheidszone in verband met de aanwezige fruitboomgaard geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan als uitwerking van het wettelijke kader en het beleidskader in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en regels. Het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' bestaat uit de volgende onderdelen:

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en de waarden (zoals archeologische waarden) opgenomen die kenmerkend zijn voor het gebied. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt, zijn op de verbeelding tevens bouwvlakken en eventueel aanduidingen opgenomen. In de desbetreffende regels wordt daarnaar verwezen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien. Bij strijd gaan de regels voor op de verbeelding.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen en tevens zijn er mogelijkheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Deze verschillende regelingen bieden ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, maar er kunnen geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Daarnaast geldt voor de wijzigingen een uitgestelde exploitatieplanplicht.

5.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de diverse bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

We onderscheiden, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Er zijn bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan waar een hoofdgebouw kan worden gebouwd.

De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot bouw- en goothoogte.

5.3 Regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' gaat in op de bestemmingen. Hierin wordt een regeling gegeven voor de functies die in het plangebied zijn toegestaan. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging, afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning) zijn toegestaan.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven die voor alle bestemmingen gelden (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etcetera).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van deze regels.

Begrippen

Deze geven een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals oppervlakte en inhoud van gebouwen, dienen te worden gemeten.

5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEGELS

Opbouw bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.

- *Bestemmingsomschrijving*
In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'bij recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toetssteen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.
- *Bouwregels*
Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.
- *Afwijken van de bouwregels*
De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*
In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.

- *Afwijken van de gebruiksregels*
In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*
Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.
- *Wijzigingsregels*
Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Agrarisch

Binnen het plangebied zijn de gronden conform de bestaande situatie bestemd. Naast de standaard agrarische regeling is in de plan ook een regeling opgenomen ten behoeve van het realiseren van een windhaag (functieaanduiding specifieke vorm van groen – windhaag).

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de belangrijke groenstroken en groenvoorzieningen in de wijk. In verband met de flexibiliteit zijn langzaamverkeersverbindingen en waterpartijen rechtstreeks toegestaan binnen deze bestemming. De aanleg van ontsluitingswegen (erftoegangswegen) en parkeervoorzieningen zijn uitdrukkelijk niet rechtstreeks toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – windhaag' is een verplichting opgenomen om een windhaag aan te leggen en te onderhouden.

Tuin

De voortuin van de woningen is bestemd middels de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde toegestaan. Met name de maximale oppervlakte en hoogte van de bijbouwen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde zijn in de bouwregels vastgelegd.

Verkeer

De met de bestemming 'Verkeer' aangeduide gronden omvatten niet alleen wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, maar ook groenstroken, berm, beplantingen en eventuele geluidwerende voorzieningen en afvalverzamelplaatsen. Door deze bestemmingslegging is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk, zonder dat gedetailleerde regels dergelijke ontwikkelingen in de weg staan. Ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen (sloten, vijvers, maar ook ondergrondse bergbezinkbassins) zijn direct binnen deze bestemming mogelijk.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De woningen dienen tenminste twee aaneen gebouwd te worden.

Aan de voormelde functies zijn bouwregels verbonden. Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte en de dakhelling. Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen

betreffende de goot- en de bouwhoogte en de dakhelling. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Daarnaast zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen om aan-huis-gebonden beroepen onder voorwaarden mogelijk te maken. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bijzondere woonvorm mogelijk te maken en/of te beëindigen.

Waarde – Archeologie 1 tot en met Waarde - Archeologie 3

De gronden in het bestemmingsplan zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk een archeologisch rapport te overleggen indien de oppervlakte groter is dan 250 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 5 meter.

Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kan het bevoegd gezag naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren. Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen.

5.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffen de volgende bepalingen.

- *Anti-dubbeltelregel*
Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouwmogelijkheden.
- *Algemene bouwregels*
Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouwgrenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.
- *Algemene gebruiksregels*
In deze regels is de parkeernorm opgenomen.
- *Algemene aanduidingsregels*
In de algemene aanduidingsregels zijn de vrijwaringszone-molenbiotoop en vrijwaringszone molenbiotoop 1, de vrijwaringszone-radar, de overige zone kernrandzone en de luchtvaartverkeerzone - 4 opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*
Voor geringe afwijkingen kan op grond van dit artikel afgeweken worden van de hoofdregels met betrekking tot plaats, richting, of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

5.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Tevens is bepaald dat het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

Deze regels zijn opgenomen in het Bro en zijn op voorgeschreven wijze overgenomen.

Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland'.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De beoogde ontwikkeling in de Soldatenwijk is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over onder meer kostenverhaal en planschade. Het is daarom niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke toetsing

6.2.1 PROCEDURE

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Reimerswaal dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' heeft vanaf 28 november 2019 tot en met 11 december 2019 ter inzage gelegen op het gemeentehuis, alsmede gepubliceerd op de website van de gemeente Reimerswaal. Gedurende de periode van terinzagelegging wordt aan ingezetenen van Reimerswaal en belanghebbenden de gelegenheid gegeven een inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan het college. Binnen de inzage termijn zijn er geen inspraakreacties ingediend.

In het kader van de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' zes weken, van donderdag 16 april 2020 tot en met woensdag 27 mei 2020 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder de gelegenheid geboden om zienswijzen in te brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland'. Binnen de voormelde termijn zijn er geen

zienswijze ingediend.

6.2.2 OVERLEG

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten, etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen
- Veiligheidsregio Zeeland

Provincie Zeeland

Overlegreactie bij e-mail d.d. 20 december 2019

Overlegreacties

1. In de regels zijn de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1 en Waarde-Archeologie 3 opgenomen, terwijl in de toelichting en de verbeelding enkel de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 is opgenomen. De dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1 en 3 kunnen uit de regels worden geschrapt.
2. Doordat de bijlagen 4 (Flora- en faunaonderzoek) en bijlage 7 (Stikstofonderzoeken 2019) als pm zijn aangegeven is het niet mogelijk om e.e.a. te beoordelen. Opgemerkt zij nog het volgende. In paragraaf 4.4 wordt terecht aangegeven dat onderzocht moet worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied voorkomen. Dit is nu nog een pm post. In de volgende alinea wordt aangegeven dat er in het kader van de sloop een flora en fauna onderzoek moet worden uitgevoerd en dat dit onderzoek lopende is ("onderzoek op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen"). Hierbij de vraag of dit onderzoek zich alleen beperkt tot vleermuizen. Er kunnen immers ook andere dieren zijn die gebruik maken van de te slopen opstallen zoals bv. huismussen en gierzwaluwen. Hierover zal ook duidelijkheid moeten worden verschaft. Voorts is het van belang dat bij de stikstofberekeningen gebruik wordt gemaakt van het juiste berekeningsjaar, dat wil zeggen het jaar/de jaren waarin de sloop, bouw en gebruik plaatsvinden.

Reactie gemeente

1. De dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1 en Waarde-Archeologie 3 zijn in de regels opgenomen nu er binnen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 de mogelijkheid bestaat om het bestemmingsplan te wijzigen naar de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1 en Waarde-Archeologie 3.
2. De onderzoeken met betrekking tot flora en fauna en stikstof zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Ten tijde van de terinzagelegging liepen deze onderzoeken nog. Daarbij zal in het flora en fauna onderzoek ook rekening gehouden worden met andere dieren die de te slopen huizen als onderkomen benutten. Voorts zal in de stikstofdepositieberekening rekening gehouden worden met het juiste berekeningsjaar, dat wil zeggen het jaar/de jaren waarin de sloop, bouw en gebruik plaatsvinden.

Conclusie

De overlegreacties geven aanleiding om de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' aan te passen.

Waterschap Scheldestromen

Overlegreactie bij schrijven d.d. 17 december 2019

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland', versie 24 oktober 2019, geeft voor het waterschap geen aanleiding opmerkingen te maken.

Veiligheidsregio Zeeland

Overlegreactie bij e-mail d.d. 14 januari 2020

Overlegreacties

De Veiligheidsregio heeft bestemmingsplan bestudeerd en adviseert als volgt. Het advies van de Veiligheidsregio bestaat uit drie delen:

- a. Het eerste deel betreft de inventarisatie van de risicobronnen;
- b. In het tweede deel adviseren zij over mogelijke maatregelen die in het ruimtelijk plan opgenomen kunnen worden;
- c. In het derde deel gaan ze in op overige maatregelen die zij noodzakelijk achten.

Hierna wordt ingezoomd op sub b en c.

Sub b

In dit bestemmingsplan zijn geen ruimtelijk relevante maatregelen noodzakelijk, zoals het uitsluiten van nieuwe risicobronnen, uitsluiten van ontwikkeling voor grote groepen personen, meer afstand tussen risicobron en ontvangers.

Sub c

De adviezen opgenomen onder de noemer 'Adviezen ter beperking van de risico's', kunnen niet direct in het ruimtelijk besluit worden ingepast. Echter, het is de ervaring van de Veiligheidsregio dat de inpassing van deze maatregelen in een later stadium meer inspanning kost of soms helemaal niet meer mogelijk zijn. Daarom adviseren zij om de in de gemeentelijke organisatie de volgende zaken (vroegtijdig) te organiseren, teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:

Maatregelen ter verbetering zelfredzaamheid

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

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

Ik adviseer u om de volgende maatregelen te realiseren teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid te vergroten:

1. Ventilatie: Maak de panden luchtdicht afsluitbaar. Dit houdt in dat ramen en deuren te sluiten zijn en dat de mechanische ventilatie met een eenvoudige druk op een knop uitgeschakeld kan worden.
2. Risicobewustzijn: Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan schriftelijke voorlichting en aan de publieke voorlichtingscampagnes als 'Zeeland Veilig'. In de bijlage van dit advies is een infographic gevoegd, met daarin het juiste

handelingsperspectief bij een incident met toxische wolk. Ons advies is om dit aan alle toekomstige bewoners te verstrekken. Uiteraard willen wij u desgewenst verder begeleiden in dit proces.

Maatregelen ter verbetering beheersbaarheid

De beheersbaarheid richt zich voor wat betreft externe veiligheid op de locatie waar de calamiteit plaatsvindt, dus bij de risicobronnen. De risicobron(-nen) bevindt(-en) zich buiten het plangebied. De beheersbaarheid bij de bron is hiermee niet relevant.

Verder blijkt uit onze analyse dat er binnen het bestemmingsplan knel- of aandachtspunten zijn op het gebied van de bestrijdbaarheid (bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid). Door u vroegtijdig te adviseren over aspecten als bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid kunt u hier nu op inspelen. Onze ervaring is dat de inpasbaarheid van deze maatregelen in een later stadium niet altijd meer mogelijk is. Daarom vinden wij het noodzakelijk u nu het volgende te adviseren:

- Voor wat betreft bereikbaarheid is de huidige situatie afdoende en behoeft het geen aanvullend advies. Maar als de infra ook wordt gewijzigd, dan is het advies om rekening te houden met boven genoemde minimale eisen die de handreiking "Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" voorschrijft.
- De huidige bluswatervoorzieningen zijn afdoende en behoeven geen extra aanvullend advies. Mogelijk dat in de toekomst ook de drinkwaterleiding worden vervangen en indien dat gebeurt worden de brandkranen ook opnieuw herzien. Hierbij worden wij dan graag betrokken.
- Secundaire bluswatervoorziening is niet aanwezig in de nabijheid van deze wijk. Er is wel een waterpartij aanwezig, maar deze is nog niet geschikt als bluswatervoorziening. Ons advies is om de genoemde bluswatervoorziening geschikt te maken voor secundaire bluswater.

Reactie gemeente

De onder de noemer 'Adviezen ter beperking van de risico's' opgenomen opmerkingen zullen in de gemeentelijke organisatie worden meegenomen.

Conclusie

De overlegreacties geven geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' aan te passen.

