

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

GEMEENTE REIMERSWAAL

Bestemmingsplan 'Vliedbergstraat Rilland'



Vastgesteld door de raad van de gemeente Reimerswaal
bij besluit van 27 mei 2014

, voorzitter

, griffier



Middelburg Kleverskerkweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente
titel
imronummer
projectnummer
status

Concept ontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

Reimerswaal
Bestemmingsplan 'Vliedbergstraat Rilland'
NL.IMRO.0703.05RiBPVli.va01
RW4012
definitief

9 augustus 2013
3 december 2013
27 mei 2014



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Vliedbergstraat Rilland' in de gemeente Reimerswaal.

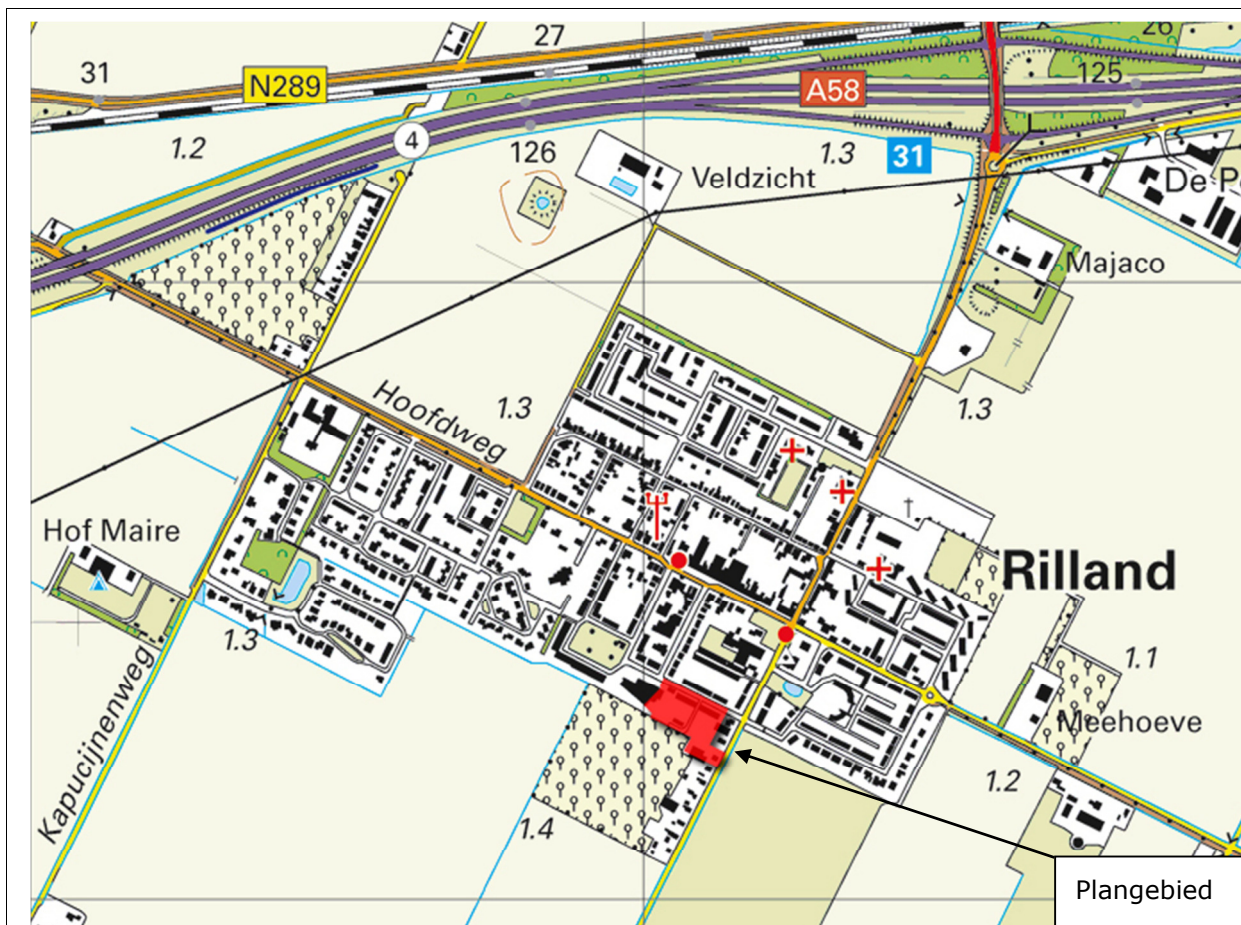
INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Plangebied	7
2.3	Beoogde situatie	9
3	BELEIDSKADERS	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.5	Toetsing beleidskaders	16
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	17
4.1	Bodem	17
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	17
4.3	Water	19
4.4	Ecologie / flora en fauna	22
4.5	Milieuhinder	24
4.6	Geluidhinder	25
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Externe veiligheid	26
4.9	Overige belemmeringen	29
5	JURIDISCHE ASPECTEN	31
5.1	Algemene opzet	31
5.2	Verbeelding	32
5.3	Regels	32
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	32
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	33
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	35
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	35
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	39
7.1	Maatschappelijke toetsing	39
7.2	Overleg	39

7.3	Zienswijzen	41
7.4	Handhaving	42

BIJLAGEN:

1. Parkeerbalans
2. Bodemonderzoek;
3. Archeologisch onderzoek;
4. Quick scan flora en fauna;
5. Akoestisch onderzoek
6. Onderzoek spuitzone.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Vliedbergstraat te Rilland beoogt R&BWonen een nieuw woonzorgcentrum te realiseren. Het nieuwe woonzorgcentrum zal aansluitend aan het bestaande woonzorgcentrum worden gebouwd. Deze ontwikkeling omvat het realiseren van 3 PG-groepen, maximaal 20 (senioren) appartementen, algemene nader te bepalen maatschappelijke voorzieningen en ca. 200 m² algemene voorzieningen voor het woonzorgcentrum zelf en het dorp Rilland als geheel. De bebouwing op deze locatie is reeds gesloopt. Voor de ligging wordt verwezen naar figuur 1 en 2. In figuur 4 is de luchtfoto van de projectlocatie en directe omgeving weergegeven.

1.2 Vigerend bestemmingplan

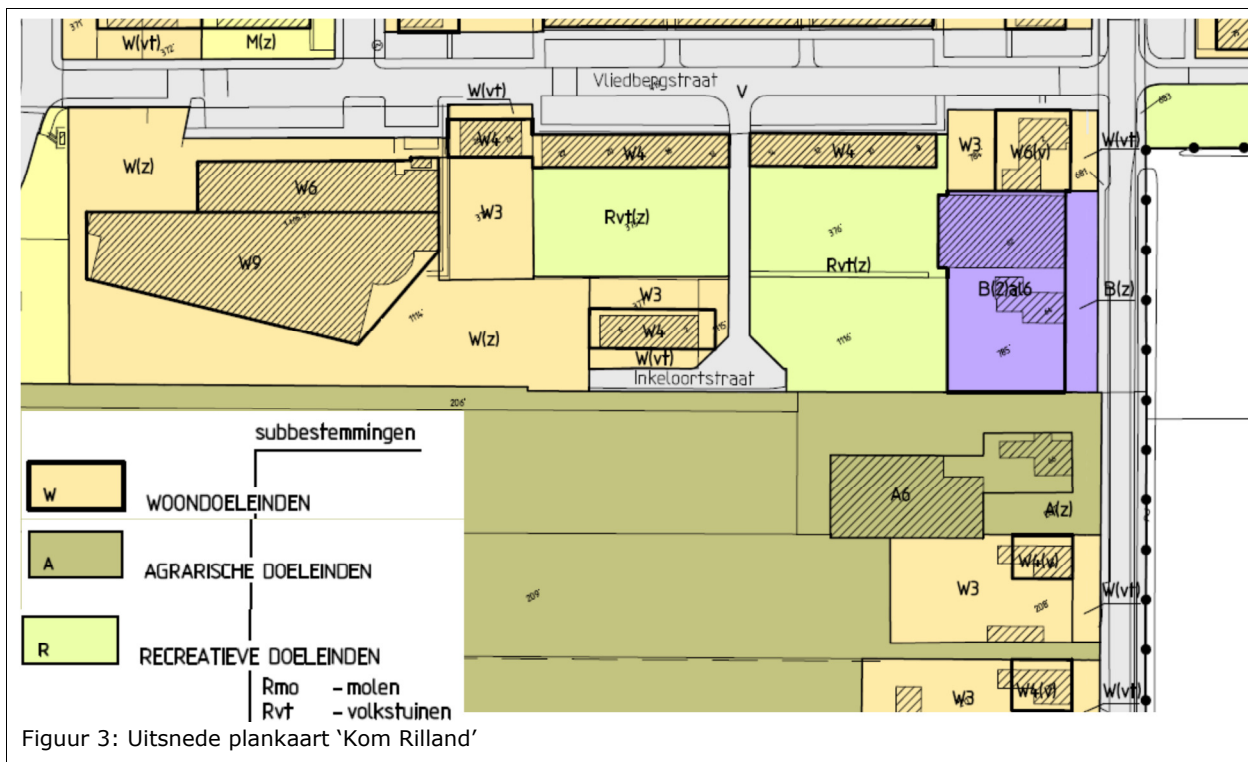
De beoogde locatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Rilland' van de gemeente Reimerswaal (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 mei 2004, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 27 juli 2004). De betreffende gronden kennen de bestemming 'Woondoeleinden', 'Verkeersdoeleinden' en 'Recreatieve doeleinden'. Zowel qua functie als bouwmogelijkheden is het realiseren van een woonzorgcentrum niet passend binnen de voormelde bestemmingen. In het bestemmingsplan 'kom Rilland' is geen afwijkings- of wijzigings-bevoegdheid opgenomen die een dergelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk maakt.

Om de beoogde bestemmingsplanwijziging 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 'Vliedbergstraat Rilland' vormt de planologisch - juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en 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 'Vliedbergstraat Rilland' weergegeven. Hoofdstukken 2 beschrijven de bestaande situatie en beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De kwaliteit van de leefomgeving worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.



Figuur 4: Luchtfoto bestaande situatie

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

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 stoptrein Roosendaal-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 Zuid (Vliedbergstraat, Cromvlietstraat, Burg. Van Gorselstraat). Dit gebied bevat meerdere typen woningen en functies zoals scholen, bejaardenwoningen, een parkje, een boerderij en garages. Ten opzichte van de eenduidige typen woningen in de rest van Rilland, lopen in deze buurt de types uiteen. De woningen variëren van vrijstaande woningen op grote percelen tot zeer kleine bejaardenwoningen met één laag plus kap. In de zuidwesthoek van dit gebied is aan de Oostkilstraat een parkje gelegen. Hieromheen zijn grenzend aan het buitengebied bejaardenwoningen geplaatst. Het meest kenmerkende gebouw is de nieuwbouw (middelhoog) van het woonzorgcomplex ten westen van het parkje, gelegen aan de Vliedbergstraat. Dit gebouw biedt enerzijds uitzicht over het parkje en anderzijds op het buitengebied. Aan de westzijde liggen enkele grote percelen met vrijstaande woningen. De opzet van de buurt wordt hier en daar onderbroken met grote kavels en bebouwing (zoals de monumentale boerderij aan de Valckenisseweg). Aan de zuidzijde van deze boerderij staat een schuur en zijn garages gebouwd ten behoeve van omwonenden.

2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Rilland. Het plangebied ligt aan de rand van het dorp tussen het bestaande woon-zorgcomplex aan de Vliedbergstraat en de lintbebouwing aan de Valckenisseweg. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan woonbebouwing en aan de zuidzijde aan agrarisch gebied. Tot voor kort was het plangebied in gebruik ten behoeve van wonen en volkstuinen. De bebouwing is reeds gesloopt en het terrein is bouwrijp gemaakt. Op de luchtfoto's weergegeven in figuur 4 en 5 is het plangebied weergegeven. Hierbij zij opgemerkt dat er geen meer recente luchtfoto's voorhanden zijn van het gebied. Zoals hiervoor is aangegeven is de bebouwing aan de Vliedbergstraat en de Inkeloortstraat gesloopt en ligt het gebied momenteel braak.



Figuur 5: Luchtfoto plangebied



Vooraanzicht



Achteraanzicht

Figuur 6: Indicatie beoogde inrichting

2.3 Beoogde situatie

Aan de Vliedbergstraat te Rilland beoogt R&BWonen een nieuw woonzorgcentrum te realiseren. Het nieuwe woonzorgcentrum zal aansluitend aan het bestaande woonzorgcentrum worden gebouwd. Deze ontwikkeling omvat het realiseren van 3 PG-groepen, maximaal 20 (senioren) appartementen, nog nader in te vullen maatschappelijke voorzieningen en ca. 200 m² algemene voorzieningen voor het woonzorgcentrum zelf en het dorp Rilland als geheel. De bebouwing op deze locatie is reeds gesloopt. In figuur 6 is de indicatieve beoogde invulling weergegeven.

Parkeren

Door de gemeente Reimerswaal is berekend dat er 48 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. De hiervoor opgestelde parkeerbalans is opgenomen in bijlage 1 van het bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenboek. De parkeerplaatsen zullen deels op eigen erf en deels aan de Vliedbergstraat worden gerealiseerd.

Door de mogelijkheid van de aanwezigheid van een maatschappelijk functie voor bijvoorbeeld een huisarts of fysiotherapeut in het beoogde gebouw is besloten om aan de rechterzijde van het gebouw een verkeersbestemming op te nemen. Mocht het in de toekomst noodzakelijk zijn om extra parkeerplaatsen aan te leggen, dan is dat mogelijk.

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, 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 werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

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

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld en vrijgegeven voor de inspraak. In dit plan staat het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Wonen

De provincie zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Bro en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Onder deel hiervan is de vraag of het plan past binnen de regionale behoefte. In paragraaf 3.1 is deze ladder reeds toegelicht.

Verordening ruimte provincie Zeeland 20 maart 2012

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

Artikel 2.1 Algemene regels voor duurzame verstedelijking:

'In de toelichting bij een bestemmingsplan voor woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen, alsmede de uitbreiding daarvan, wordt aannemelijk gemaakt dat het plan voorziet in een aantoonbare regionale behoefte waarbij in die behoefte primair wordt voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen alsmede daarbij behorende voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.'

Art.2.1 Algemene regels voor duurzame verstedelijking is van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

De overige aspecten zoals benoemd in de verordening (waaronder waterkering, natuur, cultuurhistorie, recreatie, windenergie) zijn op het onderhavige plan niet van toepassing.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woningmarktverkenning De Bevelanden (2012)

Met het vaststellen van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 geeft de provincie haar nieuwe rol op het woonbeleid aan. De oorspronkelijk controlerende rol verandert in een meer aansturende rol waarbij de regio's en de gemeenten meer eigen verantwoordelijkheden krijgen. Ten behoeve van een evenwichtig aanbod van woningen, in kwaliteit en kwantiteit zet de provincie in op regionale woningmarktafspraken.

Om de regio's te ondersteunen bij het maken van de regionale woningmarktafspraken, heeft de provincie vooraf woningmarktverkenningen laten opstellen.

Voor de Bevelanden heeft dit geresulteerd in de 'Regionale woningmarktverkenning De Bevelanden' (2012).

Om te komen tot regionale woningmarktafspraken is er voor september 2013 een 'Agenda wonen in De Bevelanden' opgesteld, waarin het transformeren van de bestaande woningvoorraad en de woningbouwplanning is opgenomen.

Aan de woningbouwplanning is per gemeente een projectenlijst gehangen. In de planning zijn voor de locatie 'De vliedberg' te Rilland 36 appartementen met lift voorzien.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kernen (2012)

De 'Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen' geeft het ruimtelijk beleid weer, maar gaat ook in op de wijze waarop dit beleid wordt gerealiseerd: de strategie om daadwerkelijk tot uitvoering te komen. De uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie vormt de invulling van de wettelijke mogelijkheid van een structuurvisie als basis voor verevening tussen projecten en voorziet daartoe in fondsen.

Rilland

De belangrijkste ambitie voor Rilland is het versterken van de aanwezige woon- en leefkwaliteiten van de kern en de mogelijkheden vergroten voor het maken van een volledige wooncarrière in een betaalbare woning voor alle doelgroepen. Om dit te bereiken is het beleid gericht op:

- 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).

Kansen

- De kern biedt betaalbaar wonen voor alle doelgroepen. Investerings in goede huisvesting voor senioren, gecombineerd met mogelijkheden voor zorg, kunnen de woonkwaliteit versterken zodat senioren de kern niet hoeven te verlaten.
- Het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en deze zo aanpassen dat er beter een wooncarrière kan worden gemaakt (gezinswoningen transformeren naar starterswoningen en levensloopbestendige woningen) verbetert de mogelijkheid van het maken van een wooncarrière in Rilland en bevordert de leefbaarheid.

- Op termijn zal er door de verwachte groei van de bevolking behoefte blijven aan de bouw van nieuwe woningen. De woonwijk 'Werfkampen' kan nog uitbreiden, pas op lange termijn zal daarna moeten worden gezocht naar een nieuwe locatie voor woningbouw. Ook hier zal de 'Ladder duurzame verstedelijking', naast de 'afwegingsmatrix voor wonen' worden toegepast. Door in de plannen voor nieuwe woningbouwontwikkelingen een divers woonmilieu te realiseren (variatie aan woningtypologieën), waarbij ook goedkopere woningen worden gerealiseerd, kan de woonkwaliteit van het dorp worden versterkt. Belangrijk is dat wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten en de behoeften van de inwoners van het dorp.
- Door te investeren in de leefbaarheid en woonkwaliteiten van Rilland zal het dorp ook nog aantrekkelijker worden om te wonen voor forenzen uit de stedendriehoek Rotterdam-Breda-Antwerpen en Vlamingen. Deze doelgroepen hebben behoefte aan goede en betaalbare woningen.
- Door de gevarieerde samenleving in Rilland is de dorpskern tevens een aantrekkelijke woonplaats voor de 'nieuwe Zeeuwen' (zoals permanente arbeidsmigranten).
- Behoud en mogelijk uitbreiding van het aantal inwoners van Rilland en het creëren van mogelijkheden voor een makkelijkere en completere wooncarrière binnen de kern kunnen de binding met het dorp versterken.

Nota Middenstandsbeleid

In de Notitie Middenstandsbeleid van de gemeente Reimerswaal wordt ingegaan op het ruimtelijk kader voor het economisch functioneren van dorpscentrumgebieden.

Belangrijke onderwerpen zijn:

- het behouden en stimuleren van een winkelconcentratiebeleid;
- het verwerken van het winkelconcentratiebeleid in de regeling van bestemmingsplannen (het vastleggen van de begrenzing van dorpscentrumgebieden);
- het binnen het vastgelegde dorpscentrumgebied aangeven van de ontwikkelingsmogelijkheden voor winkel- en horecavoorzieningen (uitbreiding, nieuwvestiging);
- herinrichting van de openbare ruimte.

De Notitie Middenstandsbeleid gaat ook in op beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, en de verkoop van producten aan huis of een bedrijf. Gezien de ontwikkeling in de samenleving, waarbij wonen en werken meer in samenhang met elkaar plaatsvinden, heeft het gemeentebestuur zich daarbij uitgesproken voor ruimere mogelijkheden voor het toestaan van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis en de verkoop van producten aan huis of een bedrijf, mits voldaan wordt aan een aantal ruimtelijk relevante voorwaarden. Recent is dit onderdeel van de Nota in het kader van het handboek bestemmingsplannen herijkt. Verwezen wordt naar de juridische planbeschrijving. Uitgangspunt is en blijft dat beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis en de verkoop van producten aan huis of een bedrijf mogelijk is.

Missie, visie en strategie (2008)

De missie geeft aan waar de gemeente voor staat en voor gaat. De missie geeft voor burgers, bestuur en ambtenaren de ontwikkelingsrichting van de gemeente aan. De ambitie voor de langere termijn is vastgelegd. De strategie heeft een looptijd van 3 tot 10 jaar. Er zijn drie kernthema's voor de ontwikkelingsrichting geformuleerd.

- Inspelen op de ligging, waarbij rekening wordt gehouden met rust en ruimte en de goede verbindingen met het achterland.

- Inspelen op de markt, waarbij ingespeeld wordt op de economische motoren van de gemeente: agrarische productie en schaal- en schelpdieren en de unieke ligging en betekenis daarvan voor wonen en vrije tijd.
- Versterken van de identiteit. Behouden en versterking van de eigen karakters van de verschillende dorpen.

De Kernthema's zijn uitgewerkt in een visie en strategie voor wonen en werken.

Wonen

Ten aanzien van het wonen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd.

- Primair wordt gestreefd naar stabilisering van de omvang van de bevolking.
- Krimp dient te worden voorkomen.
- Uitgangspunt is een bescheiden groei van het aantal inwoners.
- Uitwerking van de thema's voor wonen leidt tot het streven naar een natuurlijke groei met een plus. Dit wil zeggen dat voorts inwoners van elders worden agetrokken. Kwalitatieve goede woonmilieus met voldoende differentiatie voor doelgroepen is daarbij essentieel.
- Nieuwbouw in nieuwe uitleg kan alleen als voldoende inbreiding wordt gerealiseerd. Inbreiding en herstructurering is een belangrijke waarborg voor behoud van leefbaarheid en kwaliteit in de woonkernen. De gemeente ontwikkelt niet zelf, maar maakt met ontwikkelende partijen afspraken over inbreiding en herstructurering.

Werken

Uitgangspunt is de ruimtebehoefte van bestaande bedrijven blijvend te faciliteren. Mogelijk is het nodig dat bedrijven aan randen van kernen worden verplaatst.

In stand houden van voorzieningenniveau (detailhandel) in de kern wordt voor basisvoorzieningen nagestreefd. Marktpartijen worden daarvoor bijeengebracht. De gemeente ontwikkelt zelf niet, maar faciliteert en voert de regie.

Welstandsnota 2012

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 recreatieterreinen 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 hoofdbouw en de belendende bebouwing.

Algemene welstandscriterium 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 uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Deze werkt met de volgende stappen :

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen.

Ad 1.

De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met de ontwikkeling van het voorliggende (woning)bouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. De bouw van maximaal (3 PG-groepen, maximaal 20 (senioren) appartementen, nader in te vullen algemene maatschappelijke voorzieningen ca. 200 m² algemene voorzieningen ten behoeve van het woon-zorgcomplex, aan de zuidrand van Rilland, is passend in het regionale woningbouwprogramma.

Ad 2.

Het nationaal beleid zet sterk in op inbreiding en herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarnaast ook centraal in het provinciale beleid. De beoogde nieuwbouw vindt plaats aansluitend aan bestaande bebouwing en ligt binnen de zogenaamde provinciale 'rode contour'. De onderhavige ontwikkeling wordt beschouwd als inbreiding en is passend in het bundelingsbeleid.

Ad 3.

De onderhavige locatie wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Via de Vliedbergstraat en de Valckenisseweg is de A58 goed bereikbaar. Daarnaast wordt Rilland aangedaan door de buurtbus (halte dorps huis) en is op een afstand van ongeveer 1,8 km het treinstation Rilland-Bath gelegen.

Voorts is op basis van de regionale woningmarktafspraken de onderhavige locatie ingevuld met maximaal 36 appartementen met lift.

Daarnaast wordt er voldaan aan het overige beleid op het gebied van inbreiding en herstructurering.

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. Voor de bouw van woningen is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Door ABO milieuconsult bv. Is in maart-april 2013 een verkennend bodemonderzoek verricht. In de onderstaande alinea's zijn de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek weergegeven.

Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond geen waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Op het maaiveld ter plaatse van boring 12 is een stukje asbestverdacht materiaal aangetroffen. Hierbij dient vermeld te worden dat tijdens de boorwerkzaamheden in géén van de 16 boringen zintuigelijk asbestverdacht materialen zijn waargenomen. Ter plaatse heeft aanvullend een maaiveldinspectie plaatsgevonden om na te gaan of er nog asbestverdacht materiaal op de maaiveld aanwezig is. Tijdens de inspectie zijn geen asbest verdachte materialen aangetroffen. Tijdens het bodemonderzoek zijn verder geen asbestverdachte materiaal in de bodem aangetroffen.

Uit de analyseresultaten kan met betrekking tot de bovengrond geconcludeerd worden dat er in een aantal boringen licht verhoogde gehalten aan chloordaan, DDD, DDE en DDT zijn aangetoond. Voor het overige zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden en/of detectielimiet aangetoond.

In grondmengmonsters van de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters van het NEN 5740 grondpakket aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden en/of detectielimiet aangetoond.

In het grondwater (van peilbuis p10) is molybdeen aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde. Voor het overige zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden en/of detectielimiet aangetoond.

De licht verhoogde gehalten aan chloordeeen, DDD, DDE en DDT in de bovengrond en de licht verhoogde concentratie aan molybdeen in het grondwater zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Het onderzoek is in bijlage 2 van het bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenboek opgenomen. De bodemkwaliteit is geschikt bevonden ten aanzien van de nieuwe bestemming en gebruik.

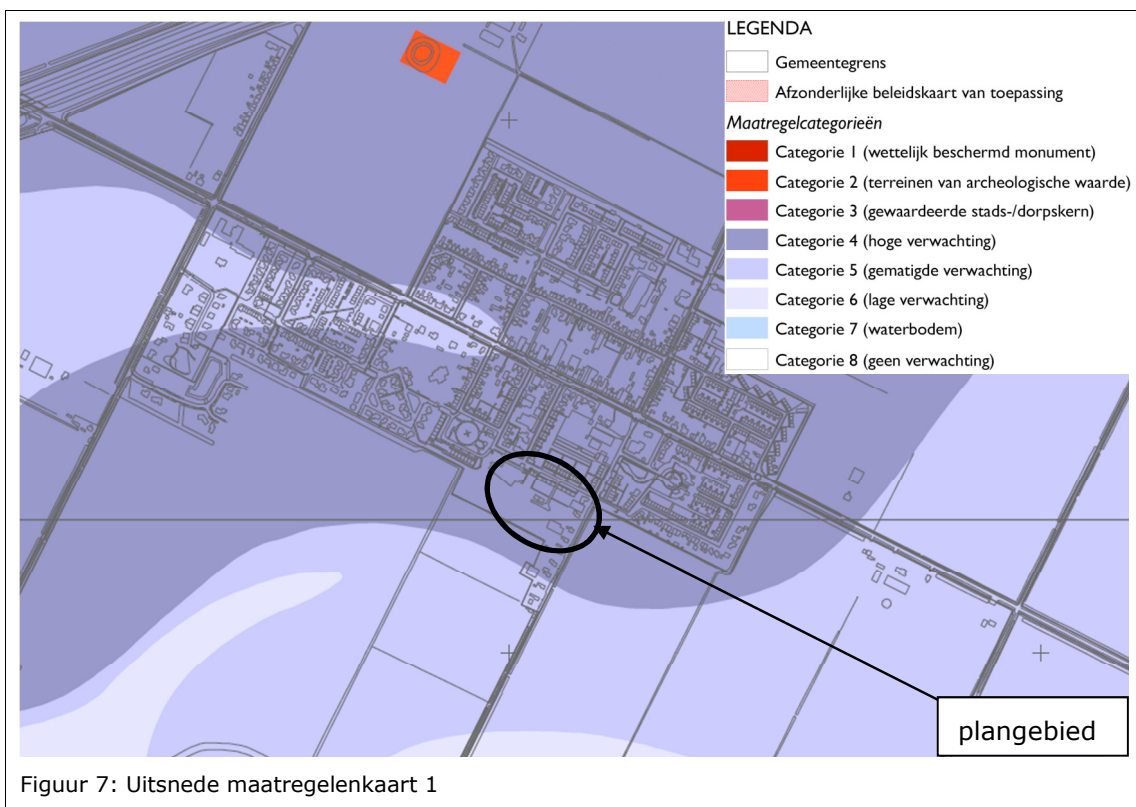
4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Op basis van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) heeft de gemeente de plicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden

met de aanwezige archeologische waarden (art. 38a Wamz). Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Reimerswaal 22 november 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit archeologisch beleid wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

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

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



Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 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 0,40 meter een ar-

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

cheologisch vooronderzoek noodzakelijk is. De genoemde archeologische waarden zijn op de verbeelding opgenomen en in de regels behorend bij dit bestemmingsplan uitgewerkt.

Ingevolge deze waarden is het ten behoeve van de beoogde ontwikkeling noodzakelijk onderzoek te doen.

Door SOB Research is Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (april 2013).

Op basis van het uitgevoerde onderzoek moet worden geconcludeerd dat bij de te verwachten bodemverstoringen, tot op een diepte van 0,8 – 0,1 meter beneden het maaiveld, alleen de top van Afzettingen van Duinkerke IIIb zal worden verstoord. In deze horizont worden echter geen archeologische resten verwacht. Alleen bij graafwerkzaamheden dieper dan 4,0 meter beneden het maaiveld bestaat hier een kans dat archeologische vindplaatsen zullen worden verstoord.

Op basis van het voorgaande is aangegeven dat nader archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Het onderzoek is in bijlage 3 van het bijlagenboek opgenomen.

Cultuurhistorie

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

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 nieuwwand. 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. Ook de molenbiotoop is niet gelegen in het plangebied. Het plangebied is gelegen buiten het kenmerkende deel van een wegdorp. De cultuurhistorische aspecten vragen geen bijzondere aandacht bij het opstellen van de bestemmingsregeling.

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 geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'dun zoet'. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden. Deze dunne zoete bellen kunnen niet worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar. Dunne zoete bellen kunnen ook niet worden gewonnen waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van afvoergebied Reigersbergsche polder.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Deelstroomgebiedsvisie (2004)

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

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.

- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

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

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

Met het water mee II 2010–2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd tussen de gemeente en het Waterschap Scheldestromen. In overleg met het Waterschap Scheldestromen is gesproken over de waterberging. Deze is noodzakelijk in verband met de toename van verhard oppervlak. Op eigen terrein is waterberging onmogelijk. Het hemelwater zal nu via het gescheiden stelsel in de Vliedbergstraat geloosd worden op het oppervlaktewater dat hiervoor is aangepast cq. geschikt gemaakt.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied grenst niet aan een primaire waterkering.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Het huidige verhard oppervlak kent een oppervlakte van circa 1110 m ² . Het toekomstig verhard oppervlak neemt met 655 m ² toe en komt totaal op 1765 m ² . Er wordt een waterpartij gerealiseerd, waarin de waterbuffering wordt gerealiseerd met een overloop mogelijkheid die afgekoppeld wordt op de naast gelegen sloot.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding.

Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	Naast de overstort van de Gentsestraat zijn er geen andere overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater grenzend aan het plangebied.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het DWA zal op het gemeentelijk riool worden aangesloten HWA zal eerst worden opgevangen in de waterberging achter het gebouw, in de vorm van een aan te leggen waterpartij. Afkoppeling vindt plaats op de sloot grenzend aan het perceel.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast. Ontwateringsdiepte van min 0,70 meter conform VWZ.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Het hemelwater wordt afgekoppeld/aangesloten op de riolering conform de door het waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	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.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	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.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Langs waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Er zijn geen veranderingen met betrekking tot waterschapswegen. Bestaande ontsluitingen worden gebruikt.

4.4 Ecologie / flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er 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 het Nationaal Landschap, noch in de EHS. Het plangebied grenst aan niet aan een Natura2000 gebied en aan de Ecologische Hoofdstructuur (figuur 8).



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

Door IJzerman advies is een quick scan flora en fauna onderzoek naar beschermde natuurwaarden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen uitgevoerd op 18 april 2013.

Advies

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning op de natuurbeschermingswet is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Het onderzoek is in bijlage 4 van het bijlagenboek opgenomen.

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

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 wonin-

gen 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. In de nabijheid van het plangebied zijn twee bedrijven gelegen. Het betreft een agrarisch loonbedrijf aan de Valckenisseweg 62/64 en een agrarisch bedrijf aan de Valckenisseweg 66. De ontwikkeling zelf behelst met name de woonfunctie, oftewel een gevoelige functie.

Op basis van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering 2009 kent het agrarisch loonbedrijf een milieuhindercategorie 3.1. Dit staat gelijk aan een richtafstand van 50 meter. Aangezien het agrarisch loonbedrijf in een zogenaamd gemengd gebied is gelegen, kan op basis van de voormelde brochure, de richtafstand van 50 meter met één stap verlaagd worden naar 30 meter. Het gebouw met de woonfunctie is gelegen op 27 meter afstand van het agrarisch loonbedrijf. De richtlijnen in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering 2009 zijn geen harde eisen. Afwijkingen zijn mogelijk. Aangezien de gevel van het woonzorggebouw zal worden uitgevoerd in de vorm van een dove gevel speelt het aspect geluid een minder grote rol. Er kan worden afgeweken van de richtafstand van 30 meter naar 26 meter. Hierbij zij opgemerkt dat door het aanbrengen van een 'dove gevel' de binnenwaarden van het geluid conform het Bouwbesluit gehaald wordt.

Het agrarische bedrijf aan de Valckenisseweg 66 kent een richtafstand van 30 meter. Ook dit bedrijf is gelegen in hetzelfde 'gemengde gebied' als het eerder genoemde agrarische loonbedrijf. Derhalve geldt ook voor het agrarisch bedrijf dat de richtafstand met één stap verlaagd kan worden naar 10 meter. Het bedrijf is gelegen op ruim 35 meter van het beoogde woonzorgcomplex en vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat op grond van de voormelde richtafstanden er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden, alsmede worden de bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering daar omliggende gevoelige bestemmingen dit al niet mogelijk maken.

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). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. Binnen de bebouwde kom kennen de wegen een snelheid van 30 km per uur. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor de nieuwe ontwikkelingen. Echter de wegen buiten de bebouwde kom zijn 60 km/u. Hiervoor geldt een zonering 250 meter, het woonzorgcomplex valt hier gedeeltelijk in. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Op 31 juli 2013 is door Akoestisch Adviesburo Van Lienden onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op het nieuw te ontwikkelen woonzorgcomplex als gevolg van wegverkeerlawaaï. De wegen in de nabijheid van het te ontwikkelen woonzorgcomplex zijn de Vliedbergstraat en de Valckenisseweg. De Inkeloortstraat is vervallen door sloop van de aldaar gelegen bebouwing en door het thans beoogde woonzorgcomplex. De voormelde straten zijn gelegen binnen de bebouwde kom waar een 30 km/uur snelheidsbeperking geldt. Er rest een klein gedeelte van de Valckenisseweg buiten de bebouwde kom waar een maximum snelheid geldt van 60 km/uur en welk gedeelte binnen de 250 meter is gelegen. De bijdrage vanwege de verkeersintensiteit op de Valckenisseweg is van ondergeschikt belang. Kortom voor het realiseren van het woonzorgcomplex vormt het wegverkeerlawaaï vanwege de verkeersintensiteit van de Vliedbergstraat en de Valckenisseweg geen belemmering. Het onderzoek is in bijlage 5 van het bijlagenboek opgenomen.

4.7 Luchtkwaliteit

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

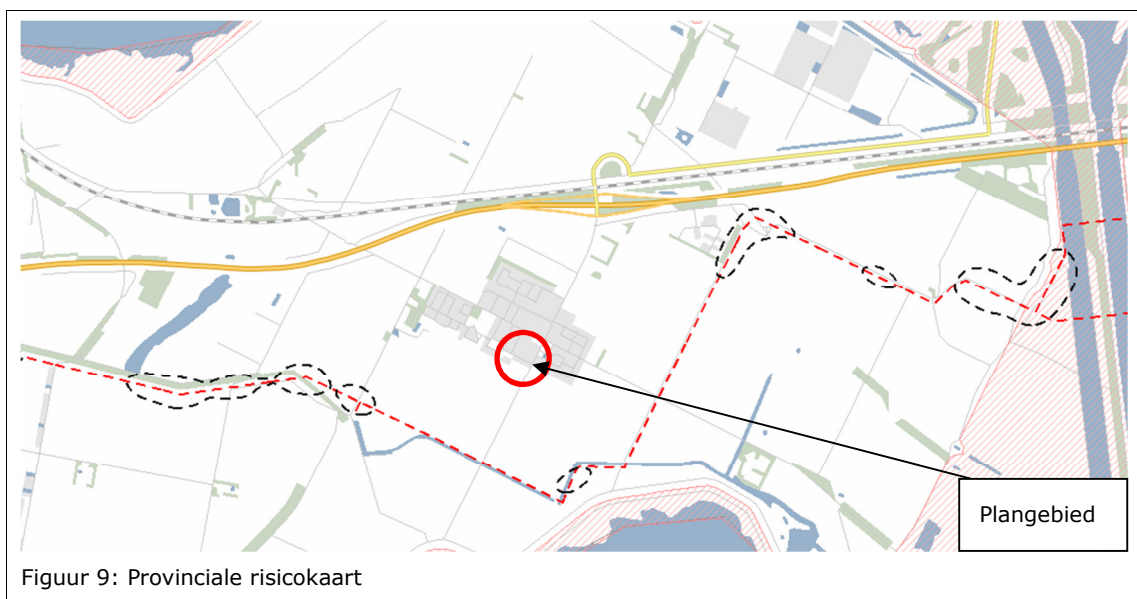
- 3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL): 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg; 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling is kleiner dan het 3% criterium. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

4.8 Externe veiligheid

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

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).



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

Inrichtingen

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

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

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

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

rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. Op basis van de provinciale risicokaart (figuur 9) is er 1 risicovolle inrichtingen in en/of nabij de projectlocatie aanwezig, te weten het Shell tankstation aan de Valckenisseweg. Echter vanwege de grote afstand tot het plangebied, vormt dit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gemeenten verplicht de leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Op basis van de risicokaart zijn er 2 buisleidingen in aanwezig die voor het aspect externe veiligheid planologisch relevant zijn (leiding DOW en leiding Gasunie). Deze zijn echter op circa 650 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

Met de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (1 januari 2010) maakten de ministers van VenW en BZK en de staatssecretaris van VROM hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Met deze circulaire wordt dit beleid verder geoperationaliseerd en verduidelijkt.

Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). De Circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er loopt 2 verkeersroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen langs het plangebied, te weten de Rijksweg A58 en het spoor Vlissingen-Bergen op Zoom. (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Echter vanwege de grote afstand vormen deze geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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

4.9 Overige belemmeringen

In paragraaf 5.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen. De projectlocatie is overigens niet gelegen in een molenbiotoop.

Bufferzone

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient, conform artikel 2.7 van de Verordening Ruimte van Provincie Zeeland, een afstand van 50 meter in acht te worden genomen. Het nieuw te realiseren wozoco zal binnen de 50 meter zone komen te liggen van de aangrenzende fruitteelt. De 50 meterzone kan verkleind worden in dien 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 R&B Wonen heeft Plant Research International (onderdeel van de Universiteit van Wageningen) onderzoek gedaan naar de veiligheidszone rondom de fruitboomgaard grenzend aan het plangebied. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 6 van het bijlagenboek.

Uit het voormelde rapport blijkt dat door het realiseren van een wintergroene windhaag, een dubbele windhaag of een constructie met een vergelijkbare filterende werking op de perceelsgrens, de benodigde veiligheidszone verkleind kan worden tot 5 meter. Hierbij wordt uitgegaan van een windhaag van 2,5 tot 3 meter hoog. In de regels bij het voorliggende bestemmingsplan is een voorwaardelijke verlichting 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 'Vliedbergstraat Rilland' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

De uitgangspunten zijn gebaseerd op de inventarisatie van het gebied. Daarna worden achtereenvolgens beschreven: de huidige en beoogde situatie, het beleidskader, de kwaliteitsaspecten van de leefomgeving, het juridische kader, de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing en overleg.

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 over bijvoorbeeld de maximaal te bebouwen oppervlakte. 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. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Anderzijds dient er invulling gegeven te worden aan het beginsel van rechtszekerheid. In het onderhavige bestemmingsplan is getracht zoveel mogelijk recht doen aan alle verschillende belangen.

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 functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen.

Op de verbeelding zijn functieaanduidingen weergegeven. Deze functieaanduidingen vertegenwoordigen logischerwijs een functie. Hiermee zijn de specifieke functies aangeduid. Daarnaast zijn er ook bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan dat ter plaatse geen gebouwen zijn toegestaan.

De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot goothoogtes, inhoud etcetera.

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 bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. 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 BESTEMMINGSREGELS

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 SVBP2008.

- *Bestemmingsomschrijving*
In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'als recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toets-steen' 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.
- *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.

Groen

Om het groene karakter van de woonomgeving en de kern te behouden zijn de belangrijkste beeldbepalende groenvoorzieningen als zodanig bestemd. De groenvoorzieningen zijn bestemd voor beplantingen, waterpartijen, speelvoorzieningen en bij deze bestemmingen behorende voorzieningen zoals voet en fietspaden, bermen en bermsloten.

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

Maatschappelijk

De percelen met de bestemming Maatschappelijk mogen worden gebruikt voor de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen zoals gezondheidszorgvoorzieningen en sociaal-culturele voorzieningen. Bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water zijn zonder meer mogelijk.

Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen, daar waar direct grenzend aan de openbare ruimte geen bebouwing gewenst is. Daarmee is feitelijk de voorgevelrooilijn vastgelegd. Omdat in een aantal situaties het doorbreken van deze voorgevelrooilijn niet leidt tot nadelige effecten op de verkeersveiligheid en/of het bebouwingsbeeld is een afwijking van de bouwregels opgenomen voor het toestaan van bijgebouwen of overkappingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Verkeer

De met de bestemming Verkeer aangeduide gronden omvatten niet alleen wegen, parkeerplaatsen, fiets, en voetpaden, maar ook kleine groenstroken, bermen, 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.

Wonen

Een deel van het plangebied is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: één hoofdgebouw (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Woningbouw is uitsluitend vrijstaande of gestapelde vorm toegestaan. Aan de voornoemde functie zijn bouwregels verbonden. Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte. Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte en de maximale oppervlakte. 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.

Waarde – Archeologie - 1 tot en met Waarde – Archeologie - 4

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1 tot en met 'Waarde – Archeologie - 8' 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:

Waarde – Archeologie – 1: de oppervlakte groter is dan 50 m² en dieper is dan 40 cm;

Waarde – Archeologie – 2: de oppervlakte groter is dan 250 m² en dieper is dan 40 cm;

Waarde – Archeologie – 3: de oppervlakte groter is dan 500 m² en dieper is dan 40 cm;

Waarde – Archeologie – 4: de oppervlakte groter is dan 2500 m² en dieper is dan 40 cm.

Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel). Tot slot zijn in deze be-

stemmingen 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 betreffende 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 afwijkingsregels*
Afwijkingen maatvoeringen tot ten hoogste 10% en het overschrijden van bouwgrenzen. Deze mogelijkheden tot afwijken hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bebouwingsbepalingen, ten behoeve van bijvoorbeeld het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen en begrenzingen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een bevoegdheid tot afwijken bij een omgevingsvergunning opgenomen.
- *Algemene wijzigingsregels*
Het overschrijden van bestemmingsgrenzen kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.

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 ten slotte geeft aan de naam waaronder de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Vliedbergstraat Rilland'.

6 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 hoofdgebouwen 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 op de locatie Vliedbergstraat Rilland is een initiatief van R&B Wonen. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

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.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Reimerswaal dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 15 augustus 2013 tot en met 11 september 2013 voor een ieder ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar is. Tijdens de inspraakperiode is er 1 inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan 'Vliedbergstraat Rilland'.

Inspraakreactie 1.

Samenvatting reactie

Verzocht wordt bij de besluitvorming omtrent het nieuwe woonzorgcomplex rekening te houden met een adequate erfafscheiding tussen het nieuw te bouwen complex en het perceel van de inspreker aan de Valckenisseweg. De inspreker vindt dat temeer noodzakelijk omdat de tuin van het complex een openbaar toegankelijk gebied wordt.

Overweging

Al in een vroeg stadium zijn de insprekers geïnformeerd over de plannen van R&B Wonen op de desbetreffende locatie aan de Vliedbergstraat. In dit gesprek waar R&B Wonen en gemeente bij aanwezig waren, heeft de inspreker reeds aandacht gevraagd voor dit punt. De inspraakreactie is niet ruimtelijk relevant, maar is voor de insprekers van belang in de uitvoeringsfase. Bij de inrichting van de tuin en het openbaar gebied zal hier dan ook aandacht aan besteed worden. Er zal, zodra de inrichting van de tuin en het openbaar gebied uitgewerkt is, in contact getreden worden met de insprekers over de aan te leggen erfafscheiding.

Conclusie

De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De betrokken partijen bij de inrichting van het gebied hebben wel aandacht voor de situatie en zullen, zodra er meer bekend is, in contact treden met inspreker.

Na behandeling van het ontwerpbestemmingsplan door de opinieraad op 3 december 2013 zal het plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met de wettelijk verplichte organisaties. Het plan wordt toegestuurd aan de volgende instanties:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

Overlegreactie 1. Provincie Zeeland

De provincie heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben over het bestemmingsplan.

Overlegreactie 2. Waterschap Scheldestromen

Het Waterschap Scheldestromen heeft geen officiële vooroverlegreactie ingediend.

Overlegreactie 3. Veiligheidsregio Zeeland

Samenvatting reactie

De veiligheidsregio wijst erop dat het aspect 'externe veiligheid' in de toelichting van het bestemmingsplan onvoldoende is onderbouwd. De projectlocatie ligt in de invloedssfeer van de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen. Er dient nader onderbouwd te worden (kwantitatief of kwalitatief) wat de invloedssfeer van het spoor is op de projectlocatie. Tevens vraagt de veiligheidsregio aandacht voor een adequate bluswatervoorziening. Aan de Vliedbergstraat is een brandkraan aanwezig welke maximaal 30 m³ per uur aan bluswater kan leveren. Op basis van verbeterde inzichten blijkt dat dit voor de omvang van een dergelijk gebouw onvoldoende is. De capaciteit dient minimaal tweemaal 60 m³ te bedragen. Een dergelijke voorziening is aanwezig aan de Hoofdweg. Op basis van de Landelijke Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid mag de maximale afstand echter 40 meter bedragen. De afstand van de Hoofdweg tot aan de projectlocatie is veel groter dan 40 meter. Omdat de kosten voor dergelijke infrastructuur erg hoog zijn, wil de veiligheidsregio dit punt alvast inbrengen.

Overweging

De bepaling van het groepsrisico kan plaatsvinden via de vuistregels die in Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) van november 2011 beschreven zijn. De kleinste afstand tussen de projectlocatie en de spoorlijn Vlissingen-Rosendaal bedraagt 1025 meter.

Gezien de geringe toename van het aantal personen en de grote afstand tussen de spoorlijn en het plangebied zal het groepsrisico (GR) ruimschoots onder de oriëntatiewaarde blijven. Er kan in dit verband verwezen worden naar een eerdere berekening van het GR in het rapport 'Externe veiligheid Omgevingsbesluit hotel aan de Hoofdweg 60 te Rilland, gemeente Reimerswaal' van adviesbureau AVIV uit Enschede. In dat AVIV-rapport is gerekend met dezelfde transportgegevens (de 27.000 die in de tabel in het concept-advies genoemd staat bij 'C3, zeer brandbare vloeistoffen moet 2.700 zijn). Er kan dan worden volstaan met een kwalitatieve benadering. De sirene is 100% dek-kend waardoor de vraag overblijft om bij het ontwerp van dit complex rekening te houden met de mogelijkheid om de mechanische ventilatie af te kunnen sluiten.

Voor wat betreft de bluswatervoorziening is er overleg gevoerd met de Veiligheidsregio. Hieruit is overeengekomen dat er in de nieuwe situatie een tweetal brandkranen zal worden geplaatst (rekeninghoudend met 40 meter bereikbaarheid) met een capaciteit van 60 m³ per uur. Tevens zal er in de nieuwe situatie een mogelijkheid zijn om secundair bluswater te betrekken vanuit de sloot aan de nabij gelegen Valckenisseweg.

7.3 Zienswijzen

Van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Vliedbergstraat' ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Tevens zijn de wettelijke overlegpartners (op grond van artikel 3.1.1, lid 1, van het Bro) te weten: provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en Veiligheidsregio Zeeland op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Vliedbergstraat Rilland'

Zienswijze 1. De heer P.L.M. van der Putten, Valckenisseweg 66, 4411 AM Rilland

Samenvatting reactie

De heer Van der Putten verzoekt om bij de besluitvorming omtrent het nieuwe woonzorgcomplex rekening te houden met een adequate erfafscheiding tussen het nieuw te bouwen complex en zijn perceel aan de Valckenisseweg. Hij vindt dat temeer noodzakelijk omdat de tuin van het complex een openbaar toegankelijk gebied wordt. Tevens wil hij voorkomen dat zijn huidige rechten worden aangetast en hem eenzijdig verplichtingen worden opgelegd.

De heer Van der Putten merkt op dat hij eventuele schade die ontstaat door de nieuwbouw ruimschoots vergoed wil zien.

Overweging

Al in een vroeg stadium zijn de heer en mevrouw Van der Putten geïnformeerd over de plannen van R&B Wonen op de desbetreffende locatie aan de Vliedbergstraat. In dit gesprek waar R&B Wonen en gemeente bij aanwezig waren, heeft de heer Van der Putten reeds aandacht gevraagd voor dit punt. De zienswijze ziet vooral op de uitvoeringsfase. Er zal, zodra de inrichting van de tuin en het openbaar gebied uitgewerkt is, in contact getreden worden met de heer en mevrouw Van der Putten over de aan te leggen erfafscheiding.

Het perceel van de heer en mevrouw Van der Putten maakt geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan. Er zullen dan ook geen bestaande rechten worden aangetast en/of eenzijdige verplichtingen worden opgelegd.

R&B Wonen is verantwoordelijk voor eventuele schade die ontstaat aan omliggende panden als deze het gevolg zijn van de nieuwbouwactiviteiten die door hen gepleegd worden. R&B Wonen verplicht de aannemer die de bouw zal gaan uitvoeren daarom een zogenaamde CAR-verzekering af te sluiten. Deze verzekering dekt schade aan omliggende panden die als gevolg van de nieuwbouwactiviteiten kunnen worden veroorzaakt. Overigens wordt de bouw zo georganiseerd dat de kans dat er schade aan omliggende panden ontstaat zo veel als mogelijk wordt geminimaliseerd.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De betrokken partijen bij de inrichting van het gebied hebben wel aandacht voor de situatie en zullen, zodra er meer bekend is over de inrichting, in contact treden met inspreker.

Zienswijze 2. De heer J. Weststrate, Vliedbergstraat 2, 4411 AJ Rilland

Samenvatting reactie

De heer Weststrate wil met zijn zienswijze voorkomen dat zijn huidige rechten worden aangetast en hem eenzijdig verplichtingen worden opgelegd. Voorts verzoekt hij om bij de besluitvorming omtrent het nieuwe woonzorgcomplex rekening te houden met een brede groenstrook tussen het nieuw te bouwen complex en zijn perceel aan de Vliedbergstraat. Hij vindt dat temeer noodzakelijk omdat de tuin van het complex een openbaar toegankelijk gebied wordt.

De heer Weststrate merkt op dat hij eventuele schade die ontstaat door de nieuwbouw ruimschoots vergoed wil zien. Voorts vreest de heer Weststrate voor derving van licht en zon door de hoogte van het gebouw.

Overweging

Het perceel van de heer Weststrate maakt geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Er zullen dan ook geen bestaande rechten worden aangetast en/of eenzijdige verplichtingen worden opgelegd.

Al in een vroeg stadium zijn de heer en mevrouw Weststrate door R&B Wonen geïnformeerd over de plannen op de desbetreffende locatie aan de Vliedbergstraat. De zienswijze ziet vooral op de uitvoeringsfase. Bij de inrichting van de tuin en het openbaar gebied zal hier dan ook aandacht aan besteed worden. Er zal, zodra de inrichting van de tuin en het openbaar gebied uitgewerkt is, in contact getreden worden met de heer en mevrouw Weststrate, om in onderling overleg tot een oplossing te komen.

De nieuwbouw van het woonzorgcomplex zal geen significante gevolgen hebben voor de lichtval en zon in de tuin en woning van de heer Weststrate. Het gebouw wordt op 12 meter van de perceelsgrens geprojecteerd en de nieuwbouw ligt ten westen van het perceel van de heer Weststrate. De reeds bestaande loods ten zuiden van het perceel van de heer Weststrate heeft meer gevolgen voor de lichtval en de zon op zijn perceel.

R&B Wonen is verantwoordelijk voor eventuele schade die ontstaat aan omliggende panden als deze het gevolg zijn van de nieuwbouwactiviteiten die door hen gepleegd worden. R&B Wonen verplicht de aannemer die de bouw zal gaan uitvoeren daarom een zogenaamde CAR-verzekering af te sluiten. Deze verzekering dekt schade aan omliggende panden die als gevolg van de nieuwbouwactiviteiten kunnen worden veroorzaakt. Overigens wordt de bouw zo georganiseerd dat de kans dat er schade aan omliggende panden ontstaat zo veel als mogelijk wordt geminimaliseerd.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De betrokken partijen bij de inrichting van het gebied hebben wel aandacht voor de situatie en zullen, zodra er meer bekend is over de inrichting, in contact treden met inspreker.

7.4 Handhaving

Het gemeentebestuur is bevoegd om administratiefrechtelijk op te treden op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ten aanzien van activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan biedt goede mogelijkheden voor handhaving.

Om een aanvaardbaar handhavingsbeleid tot stand te brengen, dient in de eerste plaats het draagvlak te worden vergroot. In verband hiermee dient het bestemmingsplan voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling te bevatten.

Verder kan door informatie te verstrekken omtrent de inhoud van het bestemmingsplan een groter begrip worden gekweekt bij de burger. Het geven van voorlichting vormt daarom de eerste schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege zullen hier toe de nodige activiteiten worden ondernomen.

Daarnaast dient bestuurlijke bereidheid te ontstaan om regels in de praktijk toe te passen en te handhaven. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen, zullen handhavingsactiviteiten zoveel mogelijk worden afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd.

Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze en met inachtneming van de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast.

Naast de bestuursrechtelijke mogelijkheden van handhaving wordt een duidelijke taak gezien voor de strafrechtelijke handhaving. Hiervoor biedt de Wet Economische Delicten de grondslag. Een concretisering van de rol van het strafrecht met het Openbaar Ministerie en de politie ligt hier voor de hand. Het toepassen van privaatrechtelijke handhaving blijkt langzamerhand door de heersende rechtsopvattingen als een minder adequaat middel te worden gezien, zodat hiervan slechts met uitzondering gebruik zal worden gemaakt.

