



GEMEENTE REIMERSWAAL

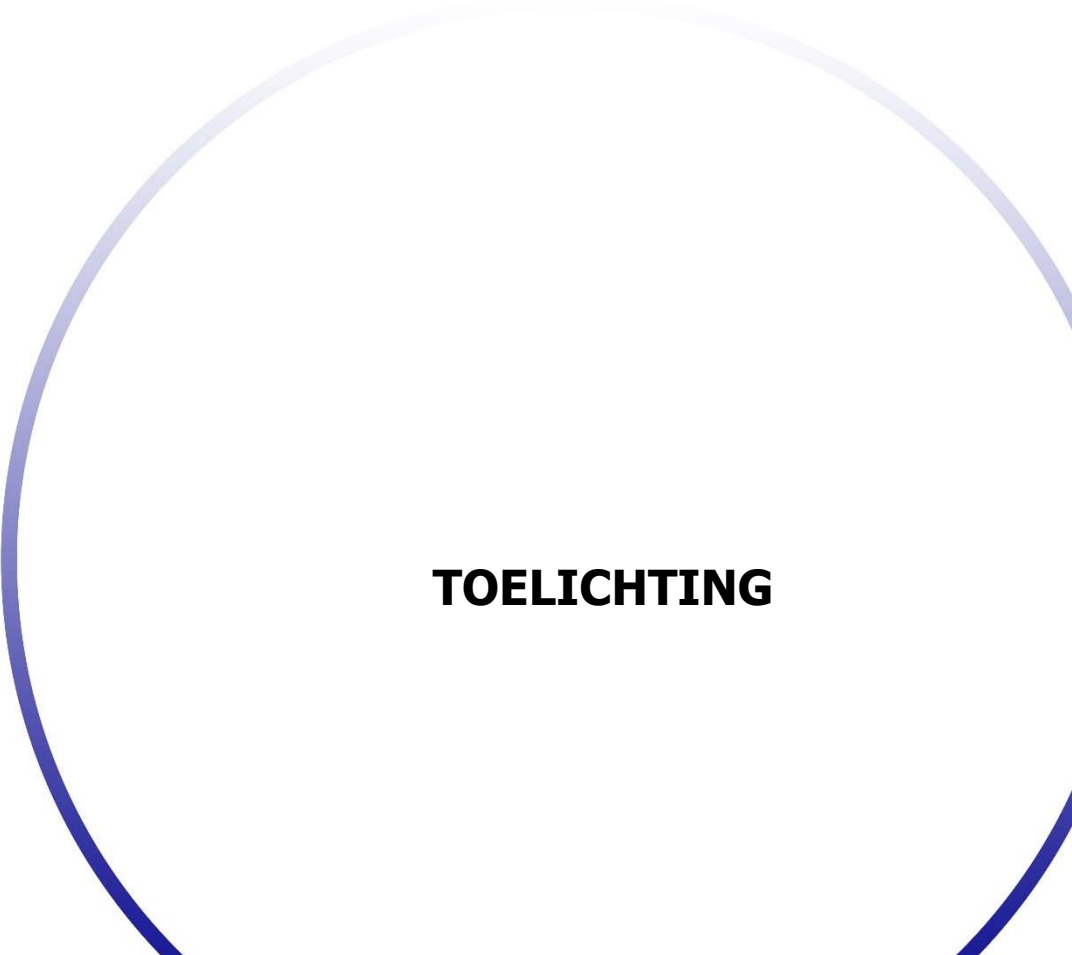
Bestemmingsplan 'Hof van Poleij 42, Yerseke'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Reimerswaal
bij besluit van 28 maart 2017

, voorzitter

, griffier

gemeente	Reimerswaal
titel	Bestemmingsplan 'Hof van Poleij 42, Yerseke'
imronummer	NL.IMRO.0703.07YeBPHofvPoleij42-va01
projectnummer	RW4007
status	definitief
Voorontwerp	22 juli 2016
Ontwerp	8 november 2016
Vastgesteld	28 maart 2017



TOELICHTING

TOELICHTING

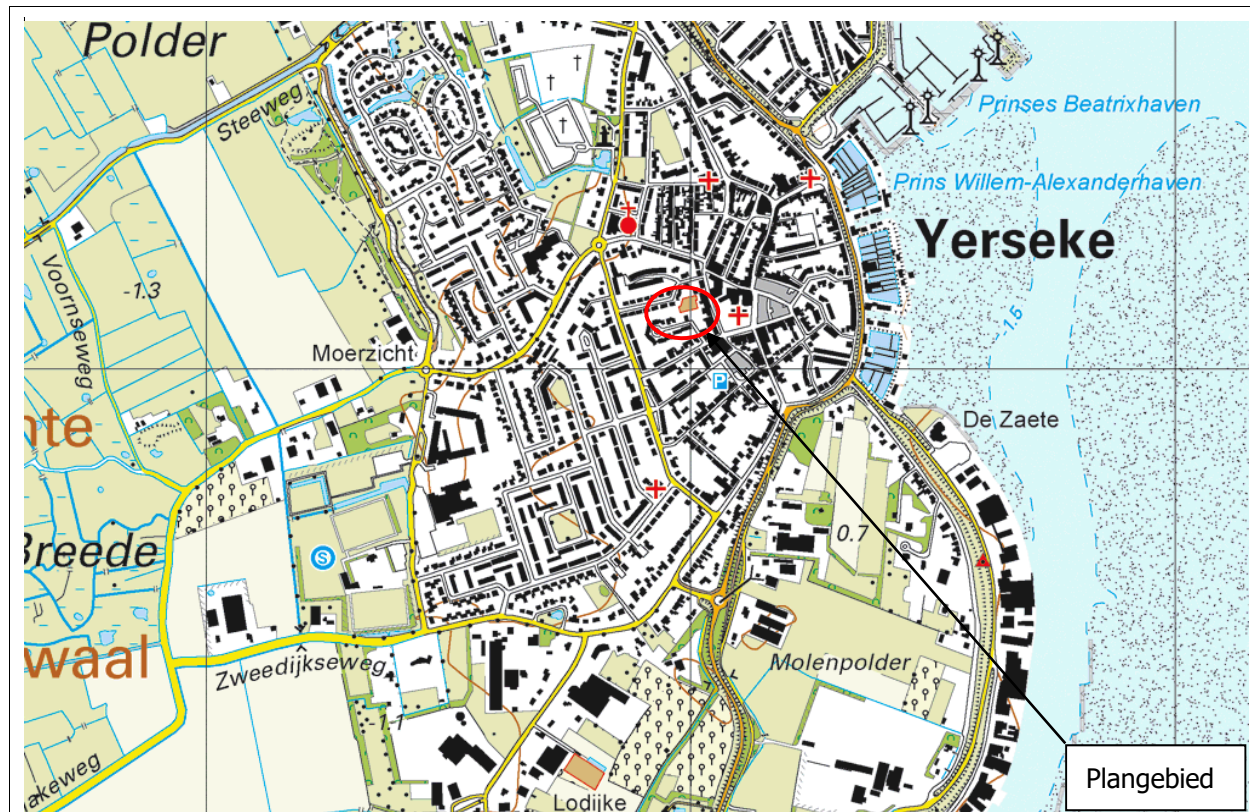
behorende bij het bestemmingsplan 'Hof van Poleij 42, Yerseke' in de gemeente Reimerswaal.

INHOUD

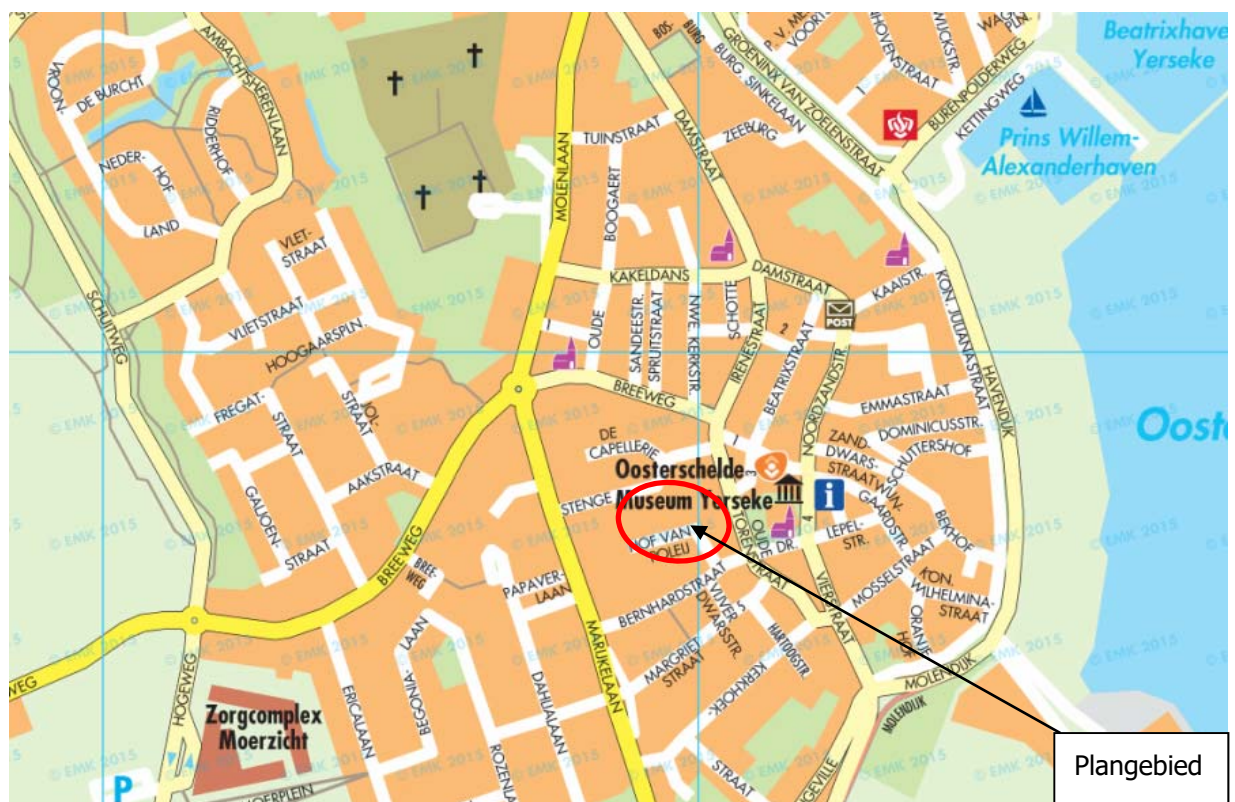
1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingplan	3
1.3	Leeswijzer	3
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beoogde situatie	5
3	BELEIDSKADERS	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	9
3.5	Toetsing beleidskaders	11
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	13
4.1	Bodem	13
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	13
4.3	Water	15
4.4	Ecologie / flora en fauna	18
4.5	Milieuhinder	19
4.6	Geluidhinder	19
4.7	Luchtkwaliteit	19
4.8	Externe veiligheid	20
4.9	Overige belemmeringen	22
5	JURIDISCHE ASPECTEN	23
5.1	Algemene opzet	23
5.2	Verbeelding	23
5.3	Regels	24
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	24
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	24
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	26
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	26
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke toetsing	27

Bijlage 1: Bodemonderzoek;

Bijlage 2: Vooroverlegreacties.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bij de woning aan de Oude Torenstraat 15 te Yerseke behoren gronden waarop tot voor kort een kassencomplex heeft gestaan (op het zuidelijk deel van het perceel is het kassencomplex gesloopt). Het perceel aan de Oude Torenstraat 15 is na de sloop van de kassen opgesplitst in twee percelen. Waardoor er een nieuw perceel is ontstaan aan het Hof van Poleij. Dit perceel heeft reeds de bestemming 'Wonen', maar er ontbreken bouwmogelijkheden op dit perceel. Beoogd wordt om op dit perceel één woning te realiseren.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1 en figuur 2.

1.2 Vigerend bestemmingplan

De beoogde locatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Yerseke' van de gemeente Reimerswaal (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 januari 2015).

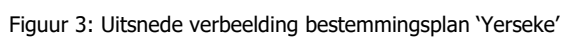
De betreffende gronden kennen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Daarnaast is de locatie gelegen in een gebied aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Er is geen bouwvlak aanwezig op de desbetreffende gronden, waardoor het niet mogelijk is om op dit perceel een woning te realiseren. Binnen het bestemmingsplan is ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

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 'Hof van Poleij 42, Yerseke' 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, 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 'Hof van Poleij 42, Yerseke' 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

Net ten westen van het centrum van Yerseke is de Oude Torenstraat en daarachter het Hof van Poleij gelegen. Het betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Yerseke, sectie G, nummer 7306. Het desbetreffende perceel maakte tot voor kort deel uit van de gronden behorende bij de woningen gelegen aan respectievelijk Oude Torenstraat 13A en 15.

Het op de gronden aan de Oude Torenstraat aanwezige kassencomplex is niet meer in gebruik. Het zuidelijke deel van het complex (behorende bij de woning aan Oude Torenstraat 15) is gesloopt en het noordelijk deel blijft vooralsnog behouden.

In de nabijheid van de projectlocatie zijn met name woningen gelegen. In figuur 4 is de luchtfoto van het plangebied weergegeven.



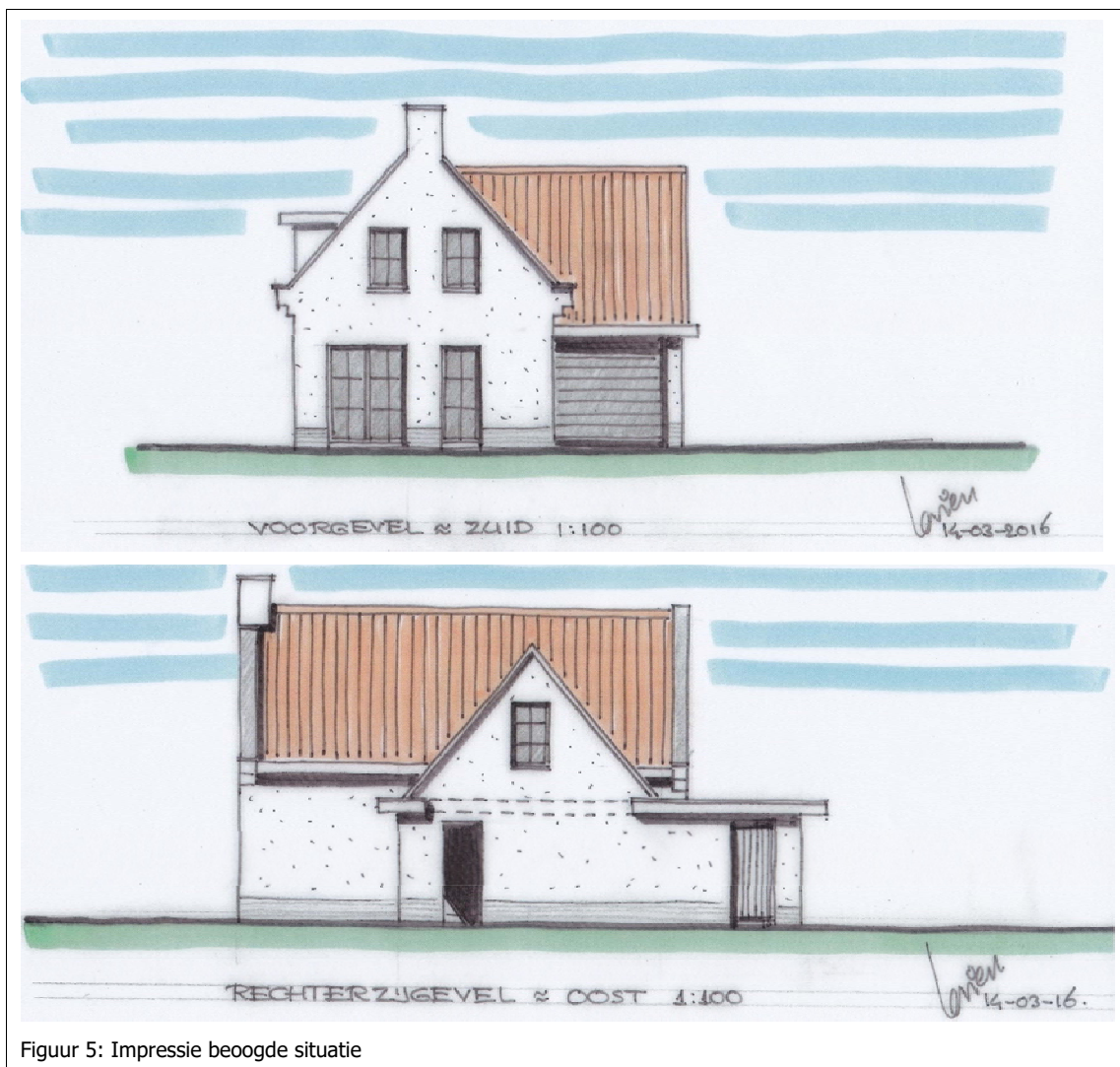
Figuur 4: Luchtfoto plangebied

2.2 Beoogde situatie

De betreffende bouwka­vel is ge­le­gen in een woon­straat, te we­ten het Hof van Poleij (naast Hof van Poleij nummer 40 en tegenover nummers 4 tot en met 8). Na gedeeltelijke sloop van het kassencomplex is er ruimte aan het Hof van Poleij ontstaan voor woningbouw en voor aanleg van een grote tuin achter de woning aan Oude Torenstraat 15. Beoogd wordt de achtertuin van de woning aan Oude Torenstraat 15 via het perceel aan het Hof van Poleij te ontsluiten.

Het bouwkvael heeft reeds de woonbestemming. Er zijn nu echter geen bouwmoelijkheden op het perceel aanwezig. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om één vrijstaande woning te realiseren. De woning zal een maximale goot- en bouwhoogte kennen van 6 meter respectievelijk 10 meter. Deze hoogte is gelijk aan de goot- en bouwhoogte van de omringende percelen. Ook zal de nieuwe woning in de voorgevellijn van de naastgelegen woning aan het Hof van Poleij 40 worden gesitueerd.

In figuur 5 is een impressie gegeven hoe de beoogde situatie eruit zal komen te zien.



Figuur 5: Impressie beoogde situatie

Verkeer en parkeren

Het toevoegen van een woning in de straat kan een toename van de parkeerdruk tot gevolg hebben. Om dit te voorkomen wordt op het nieuw te vormen woonperceel in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Zo zullen er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd die onafhankelijk van elkaar bruikbaar zijn (dus niet in elkaars verlengde worden gelegd). Beoogd wordt de eerste parkeerplaats voor op het perceel (voor de woning) op te richten en de tweede parkeerplaats achter op het perceel (achter de woning). Het perceel biedt hiervoor voldoende ruimte. Ten slotte wordt opgemerkt dat de twee parkeerplaatsen ook in de regels zijn gereguleerd. Op deze wijze is er voldoende waarborging voor de toekomst.

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 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. 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. Onderdeel hiervan is de vraag of het plan past binnen de regionale behoefte. In paragraaf 3.1 is deze ladder reeds toegelicht en in paragraaf 3.5 wordt hieraan getoetst.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

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 zijn opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Provinciale 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 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.'

Bovenstaand artikel 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.

Ruimte voor verbetering, Herziening Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en eerste wijziging Verordening Ruimte Provincie Zeeland

De vernieuwde beleidstekst is als volgt:

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. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

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.

Deze wettelijke procesvereisten kunnen worden ondersteund met de regionale woningmarktafspraken. Ook voor kleinschalige ontwikkelingen, zowel binnen het bestaand bebouwd gebied als in het landelijk gebied, moet in lijn met de duurzaamheidsladder de behoefte worden aangetoond. In het kader van de woningmarktafspraken moet dit worden opgenomen, bijvoorbeeld door te putten uit een restpost.

3.3 Regionaal beleid

Agenda Wonen De Bevelanden 2020' (2013)

Als uitwerking van het 'Omgevingsplan Zeeland 2012-2018' is, door de gemeenteraden van de vijf Bevelandse gemeenten, in 2013 de 'Agenda Wonen De Bevelanden 2020' opgesteld. Deze agenda is op 29 oktober 2013 door de gemeenteraad van Reimerswaal vastgesteld. In de 'Agenda Wonen De Bevelanden 2020' zijn 9 kernthema's vastgesteld die de basis vormen voor de in de agenda neergelegde regionale woningmarktafspraken:

1. Realistische woningbouwproductie;
2. Bundeling op basis van de lange termijn behoefte in de markt, de vraagkant dus;
3. Kwaliteit voor kwantiteit;
4. Aanpak bestaande woningvoorraad, ook particuliere koopvoorraad;
5. Wonen en zorg;
6. Regionale prestatieafspraken met corporaties;
7. Arbeidsmigranten;
8. Grondprijzen voor woningbouw;
9. Monitoring.

De regionale woningmarktafspraken omvatten zowel een woningbouwprogramma – waarin afspraken omtrent de kwaliteit en de typologie van nieuw te bouwen woningen zijn neergelegd – als een woningbouwplanning – waarin het maximaal aantal netto toe te voegen woningen in de regio De Bevelanden en de aantallen per gemeente te bouwen nieuwe woningen zijn neergelegd. Gedeputeerde Staten hebben op 17 december 2013 aangegeven de afspraken ten aanzien van de woningbouwplanning te accepteren. Het provinciaal bestuur gebruikt de afspraken bij de toetsing van alle nieuwe woningbouwinitiatieven.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal

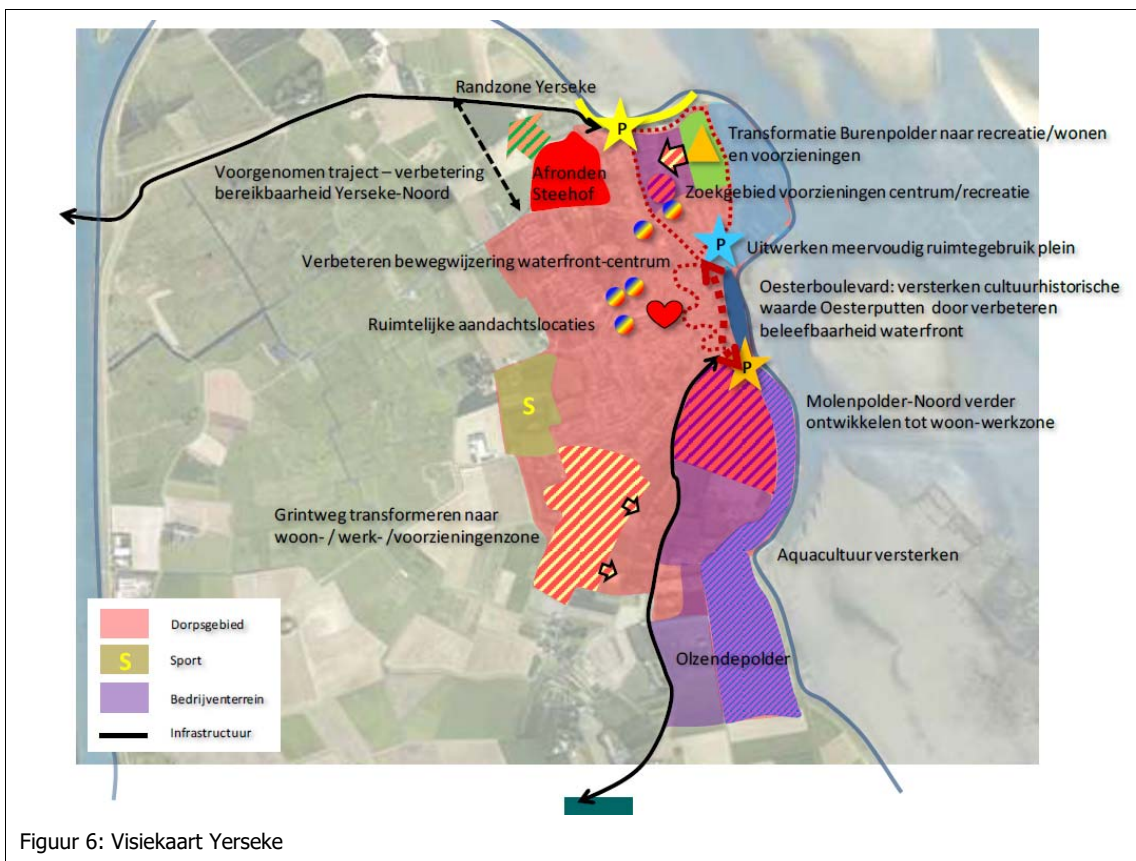
Wonen

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 Yerseke

Yerseke

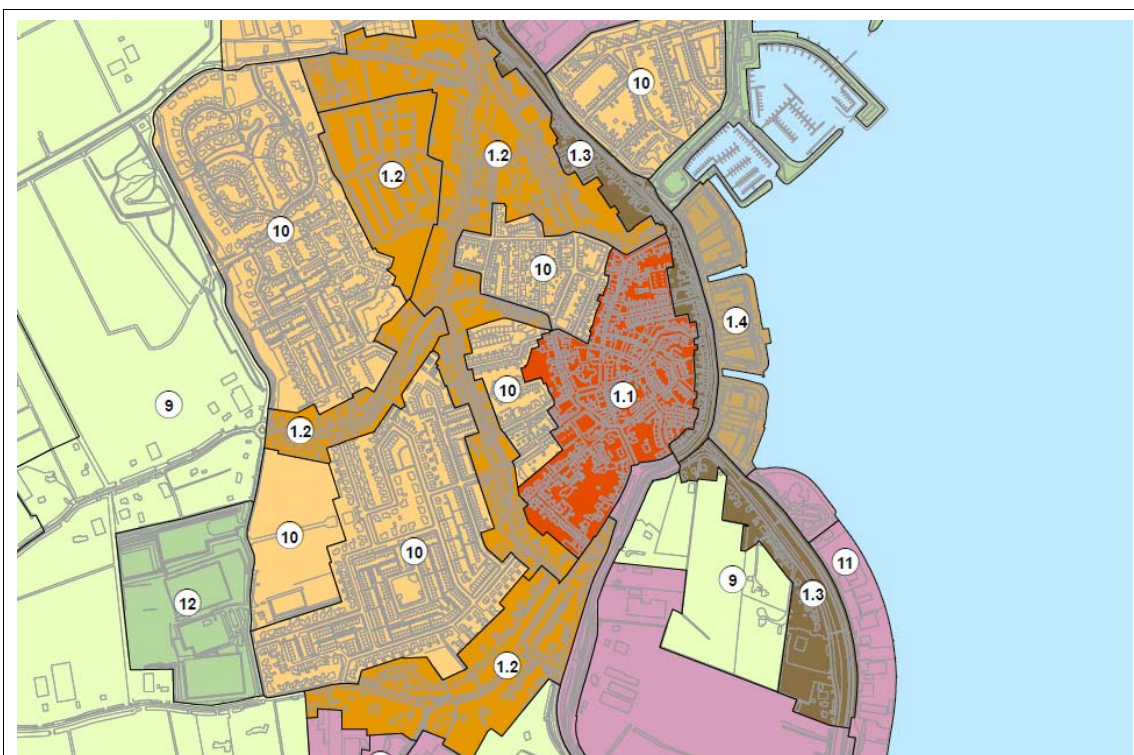
De belangrijkste ambitie voor Yerseke is het beter benutten van de aanwezige kansen en potenties. Op deze wijze kan verdere kwaliteitsverbetering worden bereikt op vele gebieden.

- Versterken van het toeristische product Yerseke. Op het gebied van toerisme kan de naamsbekendheid van het merk 'Yerseke' beter worden benut ten behoeve van de verdere ontwikkeling van de aanwezige aquacultuur (inclusief de kennisinstituten) als economische drager van Yerseke. Dit kan worden uitgebouwd door de verdere ontwikkeling van het dag- en verblijfstoerisme in Yerseke als extra pijler voor de economie van Yerseke.
- Optimaliseren van het woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt gestreefd naar het versterken van de kwaliteit van het wonen in Yerseke door het beter afstemmen van de woningbouw op de behoeften en het verbeteren van de zwakke delen van de woningvoorraad door herstructurering. Hierbij zal prioriteit worden gegeven aan inbreiding en aan herstructurering van bestaande woongebieden boven nieuwe uitleglocaties, zodat ook gewerkt kan worden aan de ruimtelijke kwaliteit in de bestaande woningvoorraad.

Welstandsnota

Het plangebied is in deelgebied 1.1 op de welstandskaart, behorende bij de welstandsnota gelegen. Dit betekent dat de locatie is gelegen in het beeldbepalend gebied (centrum) van Yerseke. Hierdoor dient er met de inrichting van het plangebied rekening gehouden te worden met de waarde van het gebied:

- Het centrum van Yerseke is een beeldbepalend gebied voor de hele kern. De differentiatie in bebouwing zorgt op veel plaatsen voor een gevarieerd straatbeeld. Deze variatie mag echter niet leiden tot ingrepen die zo afwijkend zijn dat de continuïteit en samenhang van de bebouwing wordt aangetast. Het is van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing zonder voorbij te gaan aan eigentijdse middelen zoals het gebruik van kleuren, materialen en detaillering.



Figuur 7: Uitsnede kaart welstandsnota, gedeelte Yerseke

3.5 Toetsing beleidskaders

Duurzaamheidsladder

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.

Bij plannen waar sprake is van het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad dient rekening te worden gehouden met de regionale woningbouwprogrammering en de daarover gemaakte afspraken. Het regionaal woningmarktonderzoek heeft inzicht verschaft in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de regio De Bevelanden. Dit heeft geresulteerd in regionale woningmarktafspraken tussen de samenwerkende gemeenten, welke in 2013 zijn vastgelegd in de 'Agenda Wonen De Bevelanden 2020'. Hieraan gekoppeld is de regionale woningbouwplanning die per gemeente de projecten weergeeft die invulling geven aan de woningbouwprogrammering. Uit deze planning is gebleken dat de kwantitatieve woningbehoefte in Reimerswaal reeds vrijwel geheel kan worden ingevuld en nog slechts een beperkte planningsruimte resteert voor nieuwe initiatieven. Zorgvuldige inzet hiervan is van groot belang om in te kunnen spelen op een nog onvoorziene behoefte. Er dient te worden afgewogen of een plan voorziet in een behoefte en een meerwaarde biedt voor een dorpskern.

De voorgestelde invulling van de vrijkomende gronden levert op verschillende manieren een meerwaarde voor de kwaliteit van de bebouwde kom van Yerseke. Door de sanering van in onbruik geraakte bebouwing wordt verval en overlast tegengegaan en openheid gecreëerd op voorheen volgebouwd achterterrein. Met het passend invullen van een onbebouwde locatie in een woonstraat kan stedenbouwkundige kwaliteit worden toegevoegd. Een invulling van de locatie met een vrijstaande woning, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de levensloopbestendigheid van de woning, is in het kader van de regionale woningmarktafspraken dan ook goed te verantwoorden.

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 locatie aan het Hof van Poleij ligt aan de rand van het centrum van Yerseke en maakt dus onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied zoals dit door het provinciaal bestuur is gedefinieerd. Bovendien is er sprake van herstructurering zoals reeds in stap 1 is benoemd. Er wordt derhalve voldaan aan stap 2.

Ad 3.

De onderhavige locatie wordt via de bestaande wegenstructuur in en rondom het dorp ontsloten. Via de Bernhardstraat en de Marijkelaan wordt het Hof van Poleij ontsloten op de N273 die leidt naar de A58. Daarnaast wordt de kern Yerseke aangedaan door de buurtbus (meest nabijgelegen halte is aan de Marijkelaan) en is op een afstand van ongeveer 4 km het treinstation Kruiningen - Yerseke gelegen.

In de paragraaf 2.2 is de parkeeropgave van het gebied beschreven. Hieruit blijkt dat er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

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.

De beoogde ontwikkeling betreft de opname van een bouwvlak in het bestemmingsplan ten behoeve van de bestemming wonen. Een bodemonderzoek is derhalve noodzakelijk.

Mitec Advies B.V. heeft in september 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 op een gedeelte van het perceel, destijds behorende bij Oude Torenstraat 15 te Yerseke.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

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 die in de oude wetten en regelingen golden, blijven gehandhaafd.

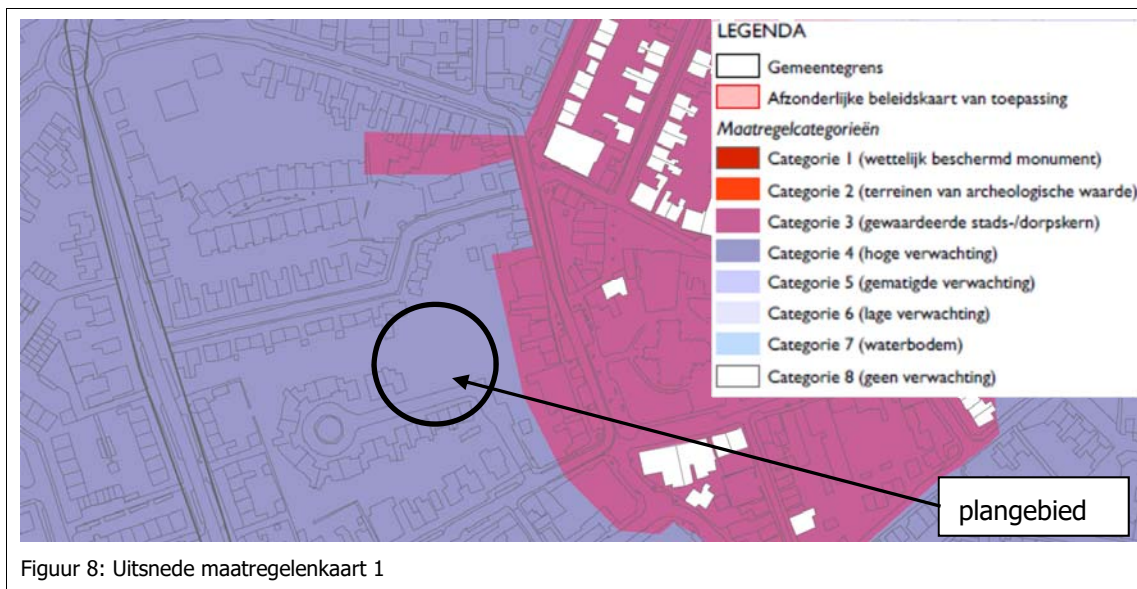
De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet 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)¹.

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

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.



Figuur 8: Uitsnede maatregelenkaart 1

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 8) 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 archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. De oppervlakte welke geroerd gaat worden is niet groter dan 250 m². Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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

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 2018/2019 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 (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het plangebied is gelegen in de polder De Breede Watering Bewesten Yerseke. Dit is een middeleeuwse polder, waarvan ondanks herinrichting delen van de historisch-ruimtelijke structuur bewaard zijn gebleven. Het betreft de grootste en oudste polder van Zuid-Beveland. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. De cultuurhistorische waarden van het landschap worden dan ook niet aangetast.

De woningen gelegen aan de Stenge maken onderdeel uit van het Monumenten Inventarisatie Project. De beoogde woning is echter gelegen aan de achterzijde van deze woningen. Het kassencomplex is reeds gedeeltelijk gesloopt. De beoogde woning zal conform de eisen van Welstand worden gerealiseerd. Er zal dan ook geen aantasting, maar juist een verbetering optreden van de cultuurhistorische waarde van het gebied.

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.

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 Yerseke Moer.

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 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 waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

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.

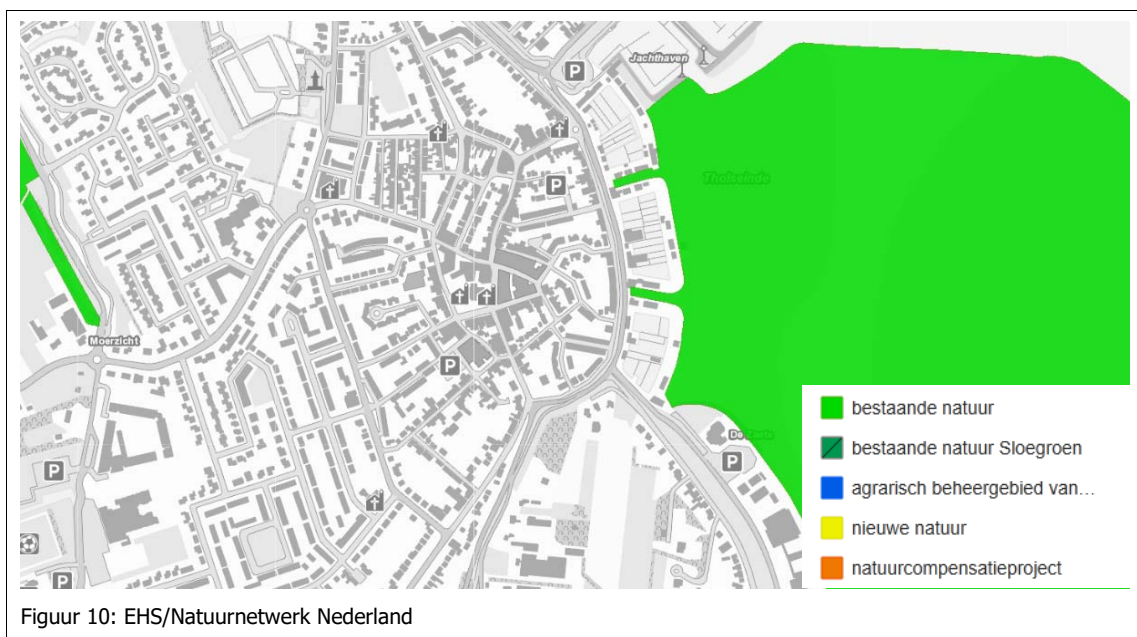
Overleg waterbeheerder

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

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied grenst niet aan een waterkering.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Het verhard oppervlak neemt niet toe. Voorheen was er een kas en verharding aanwezig op het perceel. De oppervlakte van de woning zal niet voor een toename van het verhard oppervlak zorgen.
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.
Volksgesondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkings-risico's	Nabij het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	De DWA of HWA zal gescheiden worden aangelegd. Aangesloten wordt op het huidige rioolstelsel. De riolering zal gescheiden aan worden geboden op de erfgrans.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Er zullen geen veranderingen in het peilregime 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	Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig.
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.	Er is geen oppervlaktewater aanwezig.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen waterschapswegen voor.	Ter hoogte van het plangebied is geen waterschapsweg aanwezig.

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 diersoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.



Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000 gebied. De Oosterschelde is gelegen op een afstand van meer dan 450 meter. Het plangebied is ook niet gelegen in of nabij Natuurnetwerk

Nederland (de Ecologische Hoofdstructuur). In figuren 9 en 10 zijn de natuurgebieden weergegeven.

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

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn de gronden onlangs geroerd door de sloop van de kas. De gronden zijn zodanig geroerd dat het onwaarschijnlijk is dat er beschermde planten- en diersoorten in het plangebied voorkomen. Een flora en fauna onderzoek is derhalve niet benodigd. Het aspect flora en fauna vormt dan ook 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.

Grenzend aan de noordzijde van de locatie, op Stenge 12, is een kleinschalig kantoor gevestigd wat in het vigerende bestemmingplan 'Yerseke' ook als zodanig is bestemd. Deze functie past binnen een gemengd gebied als het centrum van Yerseke en vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van een woning op het aangrenzende perceel aan het Hof van Poleij. Andere bedrijvigheid is niet in de directe omgeving aanwezig en dus ook niet van invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden. Bovendien verandert de functie van het perceel niet. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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.

Het Hof van Poleij is een gebied waar een snelheidsregime geldt van 30 km per uur. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

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 vervuulende 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. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀. betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing

De ontwikkeling ziet op de nieuwbouw van één woning in de plaats van een gedeelte van een kas. Deze ontwikkeling is 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.

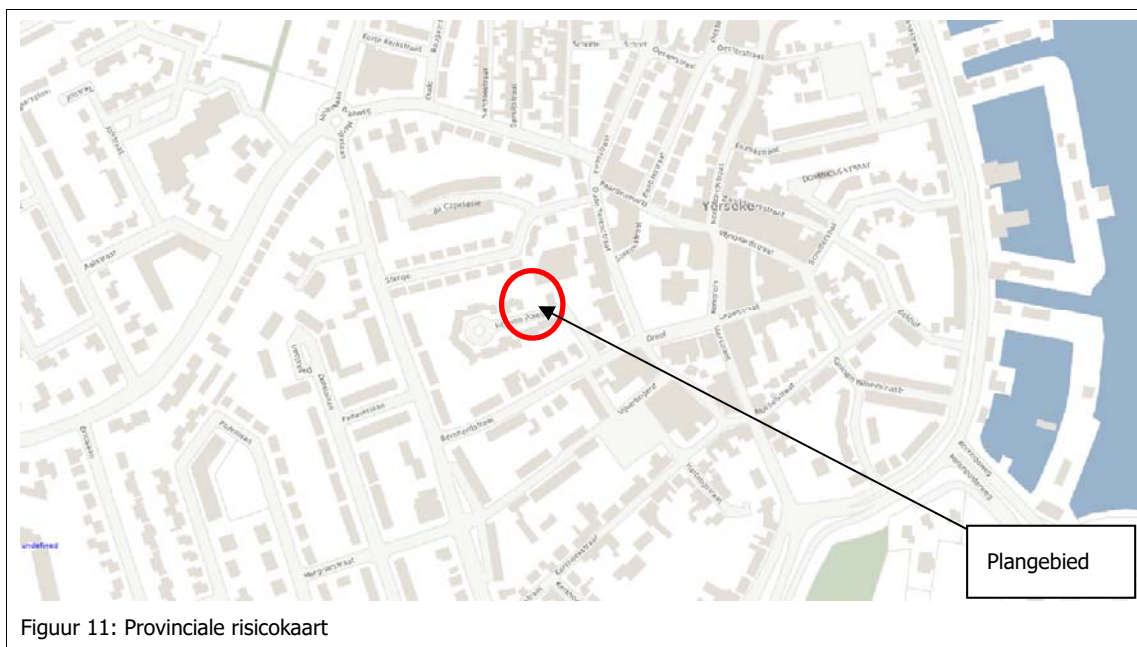
4.8 Externe veiligheid

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.



Figuur 11: Provinciale risicokaart

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 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

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 brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

Veiligheidsregio Zeeland. Volgens de provinciale risicokaart (figuur 11) zijn er geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij de projectlocatie aanwezig.

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 risicokaart zijn er binnen of nabij het plangebied geen buisleidingen aanwezig die voor het aspect externe veiligheid planologisch relevant zijn.

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 wordt 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 Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

Er loopt geen verkeersroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen langs het plangebied. (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

4.9 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

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 'Hof van Poleij 42, Yerseke' 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 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. 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 gothoogte.

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 BESTEMMINGSGEVELS

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.
- *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 bouw mogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Tuin

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

Wonen

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De woning mag alleen vrijstaand worden gebouwd.

Aan de voornoemde 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 4

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 40 cm.

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 overangsrecht komen te vallen.
- *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 geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Hof van Poleij 42, Yerseke'.

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 op de locatie Hof van Poleij 42 is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen de 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.

6.2 Maatschappelijke toetsing

6.2.1 PROCEDURE

De gemeente Reimerswaal dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Hof van Poleij 42, Yerseke' heeft in verband daarmee van donderdag 1 september 2016 tot en met woensdag 28 september 2016 ter visie gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is aan ingezetenen van Reimerswaal en belanghebbenden gelegenheid gegeven een inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan het college. Daarnaast zijn de op grond van artikel 3.1.1, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven overlegpartners in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Hof van Poleij, Yerseke' heeft 6 weken ter inzage gelegen (15 december 2016 tot en met woensdag 25 januari 2017). Gedurende deze periode is aan een ieder gelegenheid gegeven een zienswijze over het ontwerp kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2.2 INSPRAAKREACTIE

Er is binnen de daarvoor gestelde termijn één inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Op 28 september 2016 is een inspraakreactie ontvangen van de heer J.A. Breel. De inspraakreactie is navolgend integraal weergegeven.

Indiener

De heer J.A. Breel, Hof van Poleij 6 in Yerseke.

Inspiraakreactie

De heer Breel brengt in zijn inspraakreactie het volgende naar voren:

- Uit gesprekken met de heer Steenberghe op 28-09-2016 is gebleken dat Hof van Poleij 42 op dezelfde scheidslijn komt te staan als Hof van Poleij 40. Dit is mijns inziens niet juist, daar de huizen (Hof van Poleij 10, 12, 14) een sprong van een aantal meters naar achteren staan. Ik zou dan ook via deze weg herziening van het plan willen. En dat minimaal deze tussenafstand van de andere woningen ook hier van toepassing gaat zijn.

Gemeentelijke reactie

De ingediende inspraakreactie is navolgend van een gemeentelijke reactie voorzien. Ook is aangegeven of en zo ja op welke wijze het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreactie is aangepast.

Beantwoording inspraakreactie de heer J.A. Breel, Hof van Poleij 6 in Yerseke

- Het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld om de realisatie van één vrijstaande woning op een vrijgekomen perceel aan het Hof van Poleij mogelijk te maken. De bestaande woningen aan het Hof van Poleij zijn in 1994 gerealiseerd in het kader van een projectmatig inbreidingsplan. Daarbij is een goede balans gevonden tussen optimaal ruimtegebruik en stedenbouwkundige kwaliteit. Aan het Hof van Poleij is zo een samenhangend geheel ontstaan bestaand uit een rustige woonstraat eindigend in een omsloten pleintje. Vanwege de voor verkaveling (beperkt) beschikbare ruimte is, met name ten zuiden van de woonstraat, een verspringende voorgevelrooilijn gerealiseerd. Gevolg hiervan is dat het profiel van de woonstraat zich visueel verbreedt richting het pleintje. Nieuwbouw van een woning aan deze woonstraat dient zich in het straatprofiel te voegen. Voor een woningbouwplan ten noorden van de woonstraat, zoals in dit geval voorligt, zijn er dan twee mogelijkheden:
 - de verbreding van het straatprofiel in de hele woonstraat doorzetten door de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning ten opzichte van de woning aan het Hof van Poleij 40 verder naar voren te leggen richting de straat;
 - de voorgevelrooilijn van de woningen aan het Hof van Poleij 38 en 40 overnemen. In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is voor deze mogelijkheid gekozen.

Aangezien de verspringende voorgevelrooilijn ten zuiden van de woonstraat primair het resultaat is van de in oostelijke richting teruglopende kaveldiepte en deze aanleiding ten noorden van de woonstraat ontbreekt, is het in dit geval verantwoord om voor de nieuwbouwwoning de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen over te nemen. Gezien voorgaande overwegingen is het verder terugleggen van de voorgevelrooilijn voor de nieuwe woning, zoals de inspreker voorstelt, vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet te verantwoorden. Een dergelijke situering zou niet passen in het straatbeeld en afbreuk doen aan de samenhang van de bebouwing aan het Hof van Poleij.

De op basis van het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan voorziene onderlinge afstand tussen de tegenover elkaar te situeren voorgevels van de woningen aan het Hof van Poleij 6 en het Hof van Poleij 42 zal 14 meter bedragen. Dit is 2 meter minder dan de huidige afstand tussen de woningen aan het Hof van Poleij 10-14 en de woning op nummer 40. Gezien de locatie aan de rand van het centrum van Yerseke (waar bebouwing dicht op elkaar staat) en het karakter van de straat (doodlopende woonstraat) is 14 meter tussen tegenover elkaar liggende voorgevels een normale en stedenbouwkundig verantwoorde afstand. In de omgeving zijn diverse straten waar het profiel aanmerkelijk smaller is (afstanden tot 5 meter komen voor), maar bredere profielen komen ook voor. In ruimer opgezette (buiten)wijken zijn afstanden tussen voorgevels van circa 18 meter gebruikelijk. Daarbij gaat het echter niet om doodlopende straten, zoals in het Hof van Poleij het geval is en hebben deze straten bovendien een ander stedenbouwkundig karakter. In het Hof van Poleij kan volstaan worden met een smaller profiel, dat ruimte biedt voor een functionele inrichting van de openbare ruimte. De afstand van 14 meter tussen tegenover elkaar liggende voorgevels volstaat derhalve om de stedenbouwkundige kwaliteit, het woongenot en de privacy van omwonenden te waarborgen.

Conclusie

De inspraakreactie is ontvankelijk, maar ongegrond. Er zijn geen stedenbouwkundige argumenten om de voorziene woning aan het Hof van Poleij 42 op een grotere afstand van de tegenoverliggende woning te situeren. De voorziene onderlinge afstand is gezien de locatie en het karakter van de straat voldoende groot om het woongenot en de privacy van omwonenden niet negatief te beïnvloeden. De inspraakreactie geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Hof van Poleij 42, Yerseke'.

6.2.3 VOOROVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het voorgeschreven overleg ex artikel 3.1.1, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen. Van deze overlegpartners zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

