



GEMEENTE REIMERSWAAL

Wijzigingsplan 'Yerseke, 4e wijziging'

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente
Reimerswaal bij besluit van 27 februari 2018,

De secretaris,

De burgemeester,

gemeente	Reimerswaal
titel	Wijzigingsplan 'Yerseke, 4e wijziging'
projectnummer	RW4015
status	definitief
ontwerp	20 december 2017
vastgesteld	27 februari 2018



WIJZIGINGSPLAN

TOELICHTING

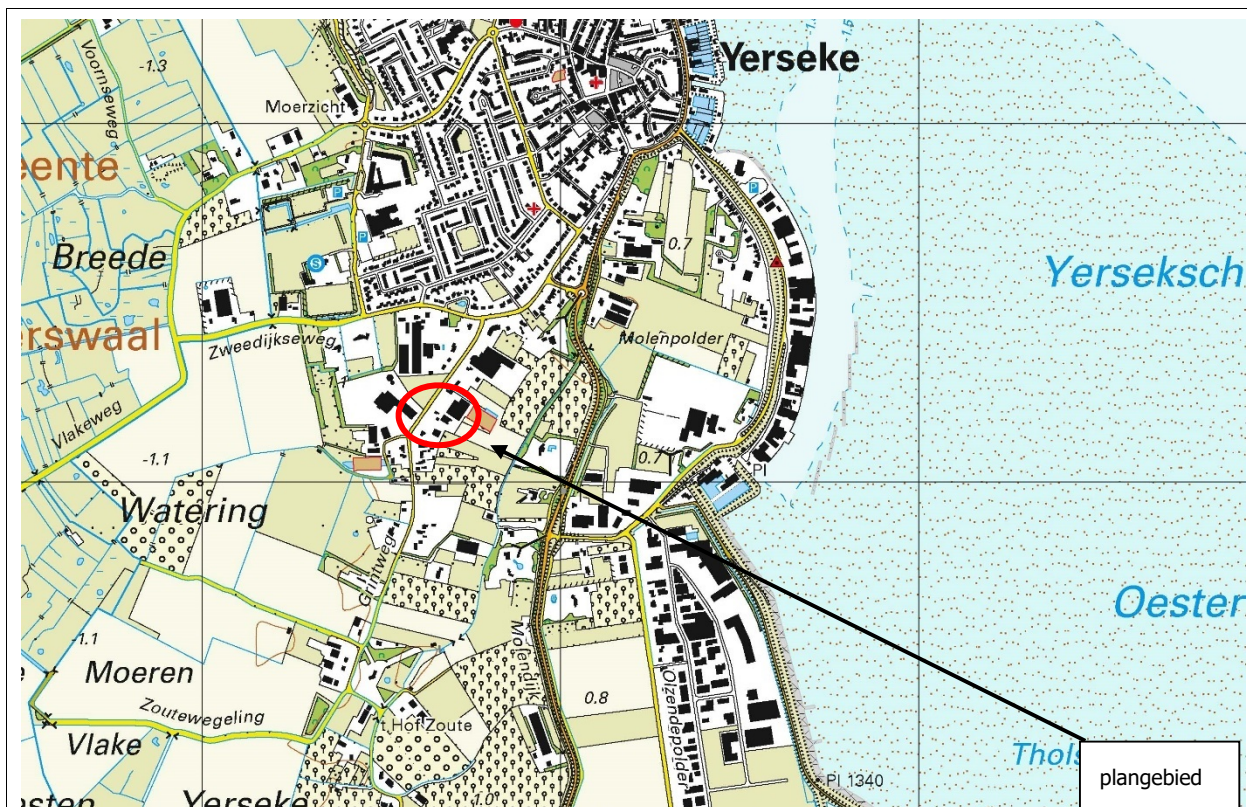
behorende bij het wijzigingsplan 'Yerseke, 4e wijziging' in de gemeente Reimerswaal

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beoogde ontwikkeling	7
3	JURIDISCHE ASPECTEN	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Toetsingscriteria	10
3.3	Milieuaspecten	12
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
5	PROCEDURELE ASPECTEN	23

BIJLAGENBOEK:

1. Bodemonderzoek;
2. Quick scan flora en fauna;
3. Milieuzonering Grintweg 42a in Yerseke;
4. Zienswijzennotitie.



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

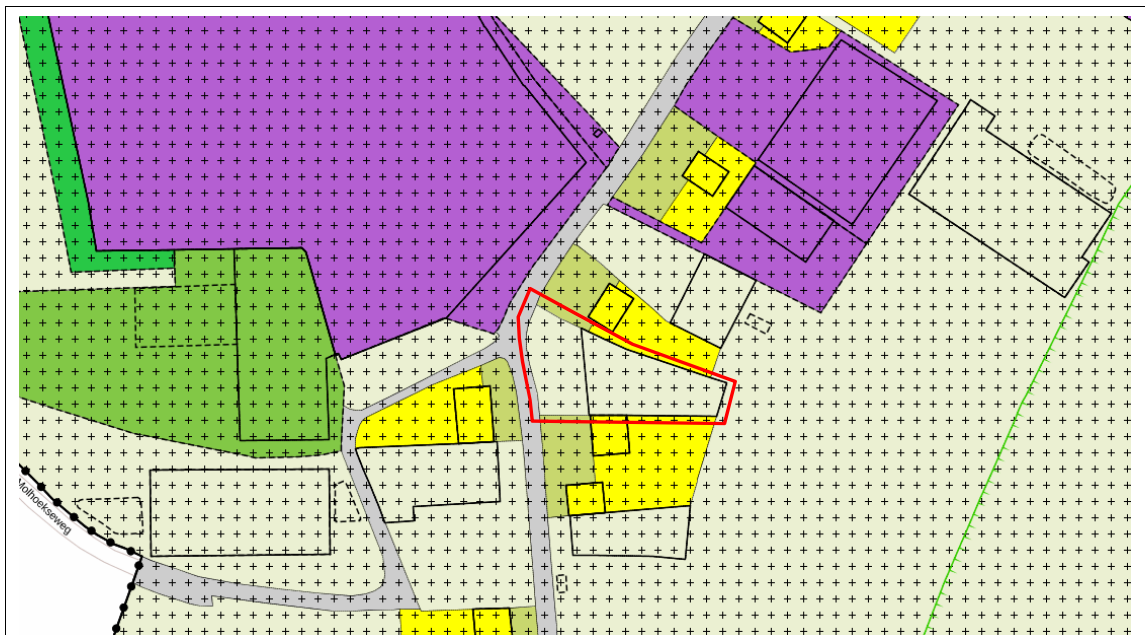
Het plangebied is gelegen aan de Grintweg 42A te Yerseke, kadastraal bekend gemeente Reimerswaal, sectie U, perceelnummer 316. Het perceel heeft een omvang van 2.280m². Op dit perceel is op dit moment nog agrarische bebouwing aanwezig. Deze bebouwing is echter niet meer als zodanig in gebruik. De initiatiefnemer beoogt de bestaande bebouwing af te breken en daarvoor in de plaats één particuliere woning op te richten.

In figuur 1 en 2 is respectievelijk de ligging van de projectlocatie en een luchtfoto van het plangebied opgenomen.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Yerseke'. Dit plan is vastgesteld op 27 januari 2015. Het perceel kent de agrarische bestemming. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 2' op het perceel gelegen. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt 6, respectievelijk 10 meter.

Binnen deze bestemming is het niet toegestaan de agrarische bedrijfswoning ten behoeve van particulier wonen te gebruiken. Wel is er in het bestemmingsplan, in artikel 3.7.5, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het omzetten van de agrarische bestemming naar een woon- en tuinbestemming op deze locatie mogelijk maakt. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn wel een aantal voorwaarden verbonden.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Yerseke'

De gemeente Reimerswaal is voornemens medewerking te verlenen aan de voormelde ontwikkeling met gebruikmaking van artikel 3.6 Wro. In dit wetsartikel is bepaald dat burgemeester en wethouders het vigerende bestemmingsplan binnen de bij het plan te bepalen grenzen kunnen wijzigen.

Het voorliggende document betreft het wijzigingsplan dat ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

1.3 Leeswijzer

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting en een verbeelding. De verbeelding vormt het juridisch bindend gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het wijzigingsplan 'Yerseke, 4e wijziging' weergegeven. De beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het vigerend bestemmingsplan. Deze beleidskaders zijn nog actueel, derhalve wordt de beleidsmatige afweging in dit wijzigingsplan achterwege gelaten. Het plangebied is in hoofdstuk 2 beschreven. Een toelichting op het juridische deel (met de toetsing van de milieuaspecten) van het wijzigingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 3. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 4 opgenomen. Hoofdstuk 5 betreft de planologische procedure.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Aan de zuidzijde van de kern Yerseke is ter plaatse van de Grintweg 42A een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Het perceel is kadastraal gelegen in gemeente Reimerswaal, Sectie U, perceelnummer 316. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt circa 2.280m². Centraal op het perceel is één grote loods met een omvang van circa 430 m² gelegen. Achter op het perceel zijn nog een tweetal kleine bijgebouwen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van circa 25 m². In figuur 4 zijn foto's van de bestaande situatie weergegeven.

In het verleden is de bedrijfsloods onder andere gebruikt voor de kweek van champignons. Na beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten is de grote bedrijfsloods met name gebruikt als opslag en hobbyruimte. De grond rondom de loods is gebruikt als moestuin.

Het plangebied wordt aan de westzijde ontsloten via de Grintweg. Het perceel wordt aan de noordzijde begrenst door een woonperceel, aan de oostzijde door agrarische gronden en aan de zuidzijde door een woonperceel. Aan de overzijde van de Grintweg zijn zowel een woonperceel als een bedrijfsp perceel gelegen.



westzijde (voorzijde)



noordzijde

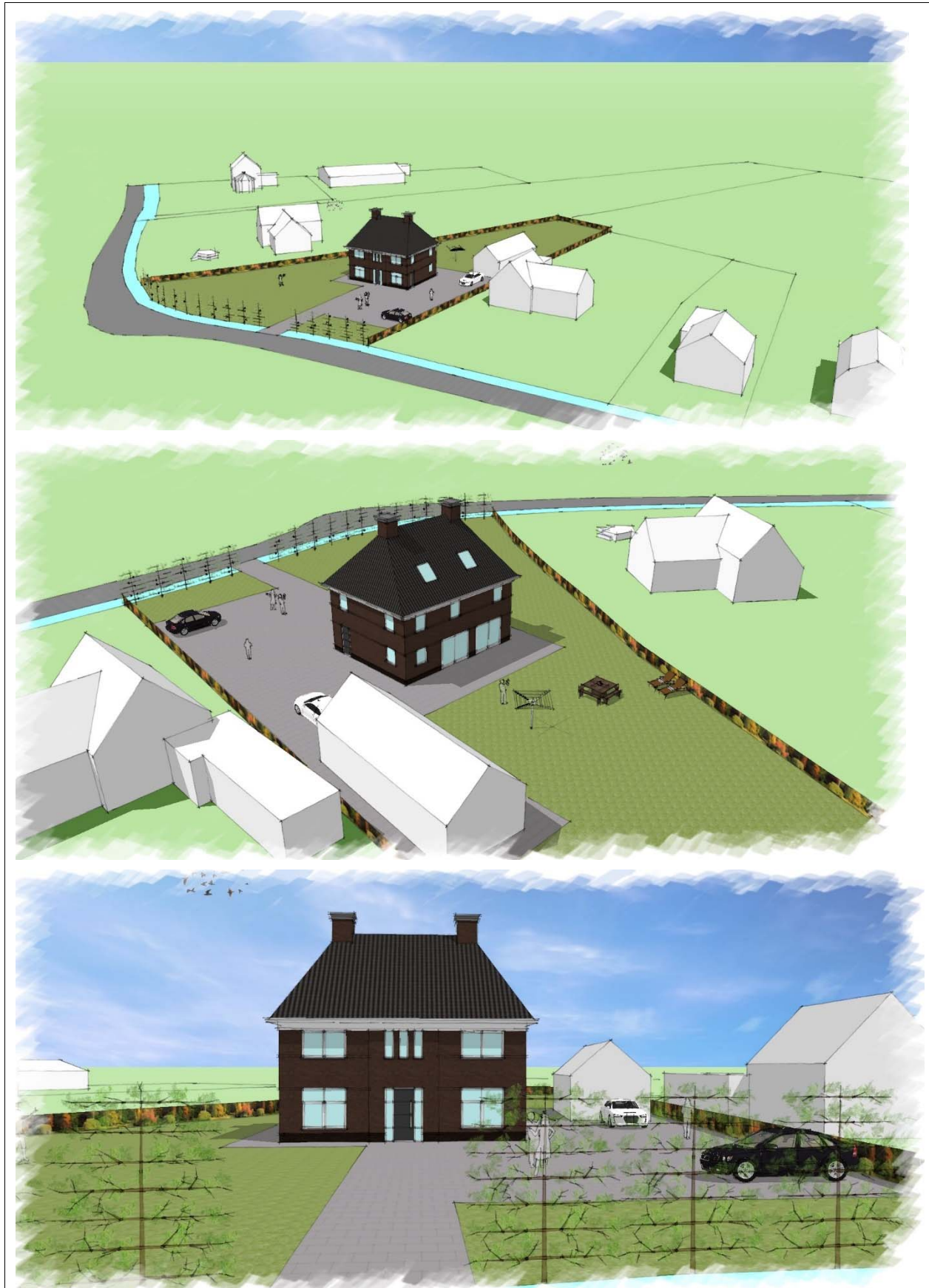


Zuidzijde



oostzijde (achterzijde)

Figuur 4: Aanzichten bestaande situatie perceel Grintweg 42A te Yerseke



Figuur 5: Impressie nieuw te bouwen woning

2.2 Beoogde ontwikkeling

Het voormalige agrarische bedrijf is al geruime tijd geleden gestopt, ook is het niet rendabel om op dit kleine perceel een nieuw agrarisch bedrijf te starten. Het perceel is in bezit van de familie van de initiatiefnemer en de initiatiefnemer is daarom in de locatie geïnteresseerd en heeft gezocht naar een nieuwe invulling van de locatie. Het is de bedoeling om het gehele perceel voor de woonfunctie in gebruik te nemen. Het agrarisch bouwvlak zal daardoor komen te vervallen.

Beoogd wordt alle bestaande bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats één nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken op te richten. In figuur 5 is een impressie van de nieuw te bouwen woning weergegeven. De op te richten woning zal qua ligging, maatvoering aansluiten op de woningen in de omgeving. Zo zal de woning worden opgericht in het verlengde van de gevellijn van de naastgelegen woningen en in de bestaande gevellijn van de huidige loods. De goot- en bouwhoogte zal niet hoger zijn dan 6 respectievelijk 10 meter. De inhoud van de woning zal niet groter zijn dan 750 m³. Het parkeren zal plaatsvinden op eigen erf. De oppervlaktemaat van het perceel waarop de nieuwe woning komt is dermate groot dat dit geen enkel probleem is. Tot slot is er op termijn ook een bijgebouw beoogd met een oppervlak van circa 60 m².

De beoogde inrichting is door de gemeente getoetst aan de welstandsnota. Uit deze toetsing komt naar voren dat de stadsbouwmeester akkoord gaat met de hoofdvorm van het schetsplan. Wel dient de verhouding tussen de onderbouw en de kap nader overlegd te worden.



Figuur 6: Luchtfoto bestaande situatie

3 JURIDISCHE ASPECTEN

3.1 Inleiding

Het onderhavige plan betreft een wijzigingsplan. Middels het wijzigingsplan krijgt de beoogde ontwikkeling een juridische vertaling. De beoogde locatie valt, zoals reeds is aangegeven in hoofdstuk 1, binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Yerseke'. De gemeenteraad heeft aan de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch' met de bouwaanduiding 'bouwvlak' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' toegekend.

Er is in het vigerende bestemmingsplan, in artikel 3.7.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. de agrarische bedrijfsvoering is ter plaatse beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande bedrijfswoningen;
- c. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan de toegestane inhoud van de bestaande bedrijfswoning;
- d. bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij geldt dat 200 m² als bijgebouw per woning is toegestaan;
- e. het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning(en) met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;
- f. in de toelichting van het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- g. wijziging is niet toegestaan binnen 50 m van gronden waarop fruitteelt is toegelaten, met dien verstande dat een kortere afstand is toegestaan indien wijziging niet of nagenoeg niet leidt tot hinder bij de woonfunctie en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- h. vóóraf wordt inzicht gegeven in:
 1. de bodemhygiëne;
 2. externe veiligheid;
 3. wegverkeerslawaai;
 4. spoorweglawaai;
 5. de luchtkwaliteit;
 6. ecologische waarden.

In de onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop aan deze voorwaarden is voldaan.

De regels, deel uitmakende van het vigerende bestemmingsplan 'Yerseke', worden op het onderhavige wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding. Bij ieder wijzigingsplan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

3.2 Toetsingscriteria

- a. de agrarische bedrijfsvoering is ter plaatse beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk
Er vinden reeds lange tijd geen agrarische activiteiten meer plaats op het perceel. De bestaande bebouwing is in zeer slechte staat en zal moeten worden afgebroken. Bovendien betreft het slechts een klein perceel dat tussen twee woonpercelen ligt ingeklemd. Het realiseren van een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf is derhalve op deze locatie niet mogelijk.
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande bedrijfswoningen
Op dit moment is er op het perceel geen bedrijfswoning aanwezig. Wel mag er op basis van het vigerende bestemmingsplan 1 bedrijfswoning worden gerealiseerd. In de nieuwe situatie zal er maximaal 1 particuliere woning worden gebouwd.
- c. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan de toegestane inhoud van de bestaande bedrijfswoning
Zoals ook in paragraaf 2.2 is beschreven, zal de nieuw te bouwen woning de toegestane inhoudsmaat van 750 m³ niet overschrijden.
- d. bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij geldt dat 200 m² als bijgebouw per woning is toegestaan
Er zijn op het perceel op dit moment één grote bedrijfsloods met een oppervlakte van 430 m² en een aantal kleine bijgebouwen aanwezig. Alle bestaande bedrijfsgebouwen op het perceel zullen worden gesloopt. Ten behoeve van de woning zal een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd die voldoet aan de maatvoering van maximaal 200 m².
- e. het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning(en) met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen
Zoals op de verbeelding is weergegeven zal het bouwvlak worden verkleind tot eenzelfde omvang als de bouwvlakken op de naastgelegen woonpercelen. Zo zal de bouwdiepte van het bouwvlak niet meer dan 15 meter bedragen.
- f. in de toelichting van het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging
In de huidige situatie worden de gronden niet meer agrarisch gebruikt en zijn de gebouwen op het perceel in slechte staat. Een nieuw agrarisch gebruik op dit perceel is niet meer mogelijk. Wanneer er geen nieuw invulling voor het perceel wordt gevonden zal de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de directe omgeving verslechteren. Door het realiseren van een woning wordt de stedenbouwkundige structuur versterkt en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

Beleidsmatig dient er ten behoeve van woningbouw getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Een uitzondering kan worden gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. In dat geval kan worden geoordeeld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo oordeelde de Afdeling dat het plan dat voorzag in de planologische inpassing van drie woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt (zie AbRvS 5 november 2014, nr. 201402621/1/R2). Dit aantal is kleiner dan het hiervoor genoemde aantal van drie woningen. De beoogde ontwikkeling hoeft dus niet aangemerkt te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de 'ladder van duurzame verstedelijking' is

dan ook niet noodzakelijk. Wel dient er in navolging op het provinciale beleid voor iedere woningbouwontwikkeling getoetst te worden aan de regionale woningbouwplanning. Er wordt echter geen woning toegevoegd aan de woningvoorraad aangezien er planologisch op dit moment ook reeds een bedrijfswoning is toegestaan. Gezien de ontwikkelingsrichting vanuit de gemeentelijke structuurvisie, de transformatie van de Grintweg, is de sloop van de oude agrarische bebouwing en de realisatie van één woning wenselijk te noemen.

In paragraaf 3.3 aangetoond dat er geen milieuhygiënische bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Resumerend kan gesteld worden dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden, waarbij functionele, ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten zijn meegewogen, alsmede de vraag of er sprake is van een actuele behoefte.

- g. wijziging is niet toegestaan binnen 50 m van gronden waarop fruitteelt is toegelaten, met dien verstande dat een kortere afstand is toegestaan indien wijziging niet of nagenoeg niet leidt tot hinder bij de woonfunctie en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies
In het verleden grensde een boomgaard aan de achterzijde van het perceel. Deze boomgaard is echter in de afgelopen jaren gedeeltelijk gerooid. De afstand tot de boomgaard bedraagt nu zo'n 45 meter.

Door het realiseren van een wintergroene windhaag, een dubbele windhaag of een constructie met een vergelijkbare filterende werking op de perceelsgrens is het mogelijk om de benodigde veiligheidszone(spuitzone) van een boomgaard te verkleinen. De veiligheidszone kan door het nemen van dergelijke maatregelen worden verkleind tot een afstand van minimaal 5 meter.

Tussen de boomgaard en de beoogde woning zijn twee bestaande woningen aanwezig. Beide woonpercelen zijn afgeschermd middels een schutting of windhaag. Er kan derhalve worden gesteld dat de bufferzone van de boomgaard mede hierdoor geen belemmering voor de ontwikkeling vormt.

- h. vóóraf wordt inzicht gegeven in:

1. de bodemhygiëne;
2. externe veiligheid;
3. wegverkeerslawaaï;
4. spoorweglawaaï;
5. de luchtkwaliteit;
6. ecologische waarden.

De milieuaspecten worden in paragraaf 3.3 nader omschreven. Uit paragraaf 3.3 blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

3.3 Milieuaspecten

Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Ten behoeve van het realiseren van een woning is het noodzakelijk dat er een bodemonderzoek plaats zal vinden.

Door SMA is op 24 april 2017 het eindrapport verkennend bodemonderzoek Grintweg 42A te Yerseke opgesteld. Uit deze rapportage blijkt dat de op de onderzoekslocatie geconstateerde verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geen aanleiding geven tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek.

Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat (ook licht) verontreinigde grond niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag Besluit Bodemkwaliteit te worden bepaald.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het onderzoek is in bijlage 1 opgenomen.

Archeologie

Per 1 juli 2016 is Erfgoedwet in werking getreden. 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.

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad van Reimerswaal de 'beleidsnota archeologie gemeente Reimerswaal' vastgesteld. De aanleiding van deze beleidsnota was de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (nu opgenomen in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet). Hiermee wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt met een archeologische verwachting dan wel categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het te verstoren oppervlak groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. De woning zal een oppervlakte kennen niet meer dan 100 m² de beoogde garage een oppervlakte van 60 m². Het te verstoren oppervlak is derhalve niet groter dan 250 m². Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een wijzigingsplan 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.

Er zijn geen monumenten in of rondom het plangebied aanwezig. Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarde. Aan de beoogde inrichting hoeven derhalve geen bijzondere eisen te worden gesteld.

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

Overleg waterbeheerder

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen in beschermingszone A en B van een primaire en/of secundaire waterkering. Het aanvragen van een vergunning kan derhalve achterwege worden gelaten.
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Er wordt geen nieuw verhard oppervlak toegevoegd. Het aanleggen van een waterberging is derhalve niet noodzakelijk.
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het hemelwater wordt afgekoppeld conform de door het waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Het afvalwater ten gevolge van de ontwikkeling zal (gescheiden) afgevoerd worden op de aanwezige gemeentelijke riolering.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.

<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied, of aandachtsgebied voor de waterhuishouding volgens de grondwaterbeheersplan-kaart. Er wordt niet actief water de grond ingebracht. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Langs de Grintweg is een waterloop aanwezig. Deze waterloop wordt zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Er vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van deze waterloop.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet direct aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Rekening wordt gehouden met de regels van de Keur voor wat betreft de ruimte en bereikbaarheid voor onderhoudsstroken van de waterloop in en rondom het plangebied.
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Objecten in eigendom bij waterbeheer zijn niet aanwezig.
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er zijn geen waterschapswegen aanwezig. Er vindt geen toename in het aantal verkeersbewegingen plaats. Er is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien.

Ecologie / flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier -en plantensoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Zowel het Natuurnetwerk Zeeland als de Natura 2000 gebieden zijn gelegen op meer dan 650 m afstand. Op basis van de PRV Zeeland is in artikel 2.12 de Afwegingszone natuurgebieden opgenomen. De grote afstand tot een natuurgebied, samen met het bepaalde in artikel 2.12 van de Verordening ruimte provincie Zeeland betekent dat er geen afweging gemaakt hoeft te worden ten opzichte van het natuurgebied.

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

Door Ecoresult B.V. is op 7 juli 2017 een Natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek is dat ten aanzien van de Wet natuurbescherming en de Verordening ruimte provincie Zeeland geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Het aanvragen van een ontheffing/vergunning is niet nodig. Ten aanzien van beschermde soorten in het plangebied wordt ook aangegeven dat aanvullend onderzoek niet nodig is en dat er geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Wel dient rekening gehouden te worden met voortplantingsplaatsen van algemene vogelsoorten waarvan de nesten niet jaar-rond beschermd zijn en algemene vogels. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord. Door onder andere buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart – 15 juli) te werken zijn schadelijke effecten op nesten van deze vogels te voorkomen. Het plangebied is daarnaast potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten waarvoor in de provincie Zeeland een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten geldt de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Stikstof

Bij onderhavige ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen afnemen, de beoogde ontwikkeling ziet op het beëindigen van een agrarisch bedrijf en het realiseren van één nieuwe woning, dit zal dan ook de hoeveelheid uitstoot van stikstof eerder verminderen dan gelijk blijven. Gelet hierop, én de afstand van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied, kan redelijkerwijs gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de stikstof-depositie in relatie met het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige 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. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

Een woning kent geen milieuhindercategorie. Er dient echter wel rekening gehouden te worden met de omringende bedrijven. De meest nabijgelegen bedrijven/activiteiten betreffen de bedrijven gelegen aan de Grintweg 23, 25, 40 A en 40 C. Verder grenst het plangebied aan agrarische percelen. In onderstaande tabel is weergegeven welke milieuhindercategorieën van toepassing zijn op de naastgelegen bedrijven. De milieuhindercategorieën zijn gebaseerd op de VNG-Brochure bedrijven en milieuzonering (2009).

Adres	Soort bedrijf	Milieu-hinder-categorie	Grootste milieuhinder-afstand
Grintweg 23	Visverwerkingsbedrijf, anderszins p.o. >1.000 m ² (SBI-code 102.4)	4.2	300 meter op basis van het aspect geur en 50 meter op basis van het aspect geluid
Grintweg 40A	Visverwerkingsbedrijf, anderszins p.o. >1.000 m ² (SBI-code 102.4)	4.2	300 meter op basis van het aspect geur en 50 meter op basis van het aspect geluid
Grintweg 40C	aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ² (SBI-code 41,42,43.3)	2	30 meter op basis van het aspect geluid

Rondom het plangebied komen diverse functies op korte afstand van elkaar voor zoals wonen, bedrijvigheid en agrarische percelen. Dit betekent dat er sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Dit betekent dat de voornoemde functies met 1 afstandsstep kunnen worden verlaagd:

Adres	Soort bedrijf	Milieu-hinder-categorie	Grootste milieuhinder-afstand	Afstand bedrijf tot beoogd woonperceel
Grintweg 23	Visverwerkingsbedrijf, anderszins p.o. >1.000 m ² (SBI-code 102.4)	4.1	200 meter op basis van het aspect geur en 30 meter op basis van het aspect geluid	45 meter gemeten vanaf het bouwvlak tot de beoogde gevellijn
Grintweg 40A	Visverwerkingsbedrijf, anderszins p.o. >1.000 m ² (SBI-code 102.4)	4.1	200 meter op basis van het aspect geur en 30 meter op basis van het aspect geluid	90 meter, gemeten vanaf het bouwvlak tot zijkant woonperceel
Grintweg 40C	aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ² (SBI-code 41,42,43.3)	1	10 meter op basis van het aspect geluid	60 meter, gemeten vanaf het bouwvlak tot zijkant woonperceel

Op basis van de bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat er alleen op basis van het aspect geur een overschrijding van de richtafstanden plaatsvindt. Dit brengt vooralsnog echter voor de bedrijfslocaties geen belemmeringen met zich mee omdat er reeds meerdere woningen op kortere afstand dan de beoogde woning van de bedrijfslocaties zijn gelegen. De beoogde woning zorgt dan ook niet voor een beperking van de bedrijfsvoering van dit bedrijf. Andersom dient gewaarborgd te worden dat er geen overlast voor de beoogde woning ontstaat. Hiervoor zal een onderzoek worden uitgevoerd.

Door SPA WNP ingenieurs is op 4 september 2017 een onderzoek uitgevoerd naar het aspect geurhinder.

Uit dit onderzoek blijkt dat beide locaties zijn aangemerkt als één inrichting en dat ter plaatse van de locatie Grintweg 23-25 het productieproces met eventueel geurhinder veroorzakende activiteiten plaats vindt. Uit de aanvraag blijkt dat bij deze activiteiten de geurhinder naar de omgeving verwaarloosbaar is. Daar komt bij dat er geen geurklachten bekend zijn terwijl er ook in de huidige situatie al milieugevoelige bestemmingen nabij het bedrijf liggen. Op basis van het verdiepingsonderzoek milieuzonering middels beoordeling van de milieuvoorschriften blijkt dat de daadwerkelijke geurhinder bij de inrichting aan de Grintweg 23-25 en 40a verwaarloosbaar is. Ter plaatse van het plangebied kan om die reden, ondanks afwijking van de gestandaardiseerde richtafstanden uit de VNG-bundel 'Bedrijven en milieuzonering (2009)', een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Tevens zorgt het plan niet voor een belemmering van de bedrijfsvoering van het in de omgeving gevestigde bedrijf. De in de milieuvergunning vastgelegde 'bestaande rechten' kunnen blijven bestaan.

Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage 3.

Geluidhinder

Wegverkeerlawaaï

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 L_{den} . 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 geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De beoogde ontwikkeling betreft een gevoelige functie. Op de Grintweg is een 30 km/h regime van toepassing, zodat deze weg geen zone krachtens de Wet geluidhinder heeft. Een onderzoek op basis van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 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' (NIBM) aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

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

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

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

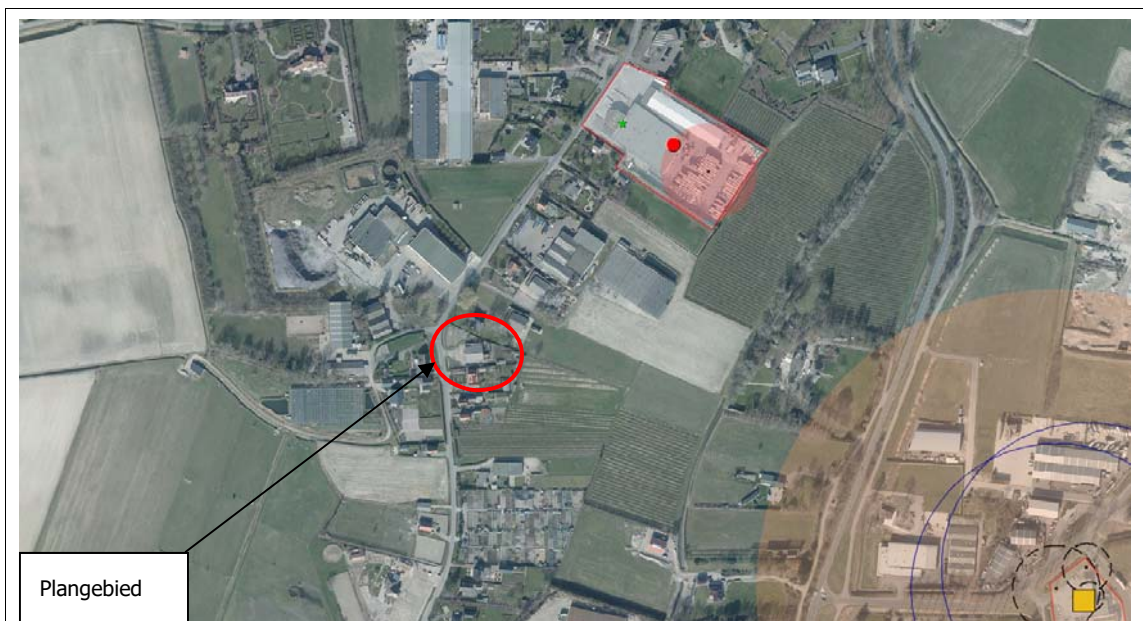
Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling (sloop van een agrarisch bedrijfsgebouw en de bouw van 1 woning) naar verhouding kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve, naar analogie, onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

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 worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.



Figuur 7: Risico Portaal Zeeland

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 objecten. 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 adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. Op basis van het Risico Portaal Zeeland (RPZ) (figuur 7) ligt het lpg tankstation Steketee op ca. 600 meter van het plangebied. Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van het lpg tankstation. Ten noorden van het plangebied is Handelsonderneming D. van der Jagt gelegen. Dit bedrijf heeft een opslag voor een brandbare stof. De dodelijk effectafstand is 50 meter. En overschrijdt hiermee nauwelijks de eigen perceelsgrens. Deze inrichting is op meer dan 200 meter afstand gelegen. De genoemde inrichting vormen vanwege de grote afstand geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 geldt dat voor leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, geldt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringsstrook van 4 of 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 binnen en buiten 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.

Qua methodiek sluit de Regeling basisnet aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er loopt geen wegverkeersroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen op korte afstand langs het plangebied. Wel is ten zuiden van het plangebied, op circa 2.000 meter afstand, het spoortraject Sloehaven-Rosendaal West gelegen (bron: RPZ). Over dit traject worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Het traject beschikt niet over een $PR10^{-6}$ contour (0 meter) of een plasbrandaandachtsgebied. De ontwikkeling ligt wel binnen het invloedsgebied (4.000 meter, vervoer van stofcategorie D4, bron: Handleiding Risicoanalyse Transport) van het spoor. Volgens het Bevt (zie artikel 7) moet in dat geval wel worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Bestrijdbaarheid

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

Beheersbaarheid

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

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

Zelfredzaamheid

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

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

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

De beoogde ontwikkeling ziet echter op de realisatie van 1 woning ter vervanging van een agrarisch bedrijf. Er vindt derhalve geen vermeerdering van het aantal personen in het plangebied. Vooralsof zijn hier dan ook geen belemmeringen voorzien.

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

Overige belemmeringen

In de vorige alinea's is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De beoogde ontwikkeling aan de Yerseke, 4e wijziging is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de economische uitvoerbaarheid door middel van een exploitatieopzet aangetoond. Overeenkomstig artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoerbaarheid gebleken.

5 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 3.9.a Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken (waarop het ontwerp wijzigingsplan) gedurende 6 weken ter inzage zal liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders over het ontwerp. Tevens is het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimelijkeplannen.nl.

Het ontwerp van het wijzigingsplan 'Yerseke, 4e wijziging' heeft van donderdag 21 december 2017 tot en met woensdag 31 januari 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend door DNWG Infra B.V. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan. De zienswijzennotitie is in bijlage 4 opgenomen.

Daarnaast is het plan in het kader van het wettelijk overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de volgende instanties: Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en Veiligheidsregio Zeeland. Er zijn geen opmerkingen op het plan ontvangen. Het Waterschap Scheldestromen heeft een positief wateradvies afgegeven.