

WIJZIGINGSPLAN 'Yerseke, 5^e wijziging'



NL.IMRO.0703.07YeBPKom5W-va01

Status: Vastgesteld
Versie: 2.0

Langerak, 01-02-2019

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Stedenbouwkundige structuur	5
2.3 Huidig gebruik plangebied	6
3 PLANBESCHRIJVING.....	7
3.1 Plan.....	7
3.2 Ontsluiting en parkeren	8
4 BELEIDSKADERS.....	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018	12
4.2.2 Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ)	13
4.3 Regionaal Beleid	13
4.3.1 Agenda Wonen in de Bevelanden 2025.....	13
4.4 Gemeentelijk beleid	14
4.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal	14
4.4.2 Bestemmingsplan 'Yerseke'	15
4.4.3 Parapluperziening Kernen en Bedrijventerreinen	15
4.5 Conclusie	15
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	16
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.).....	16
5.2 Geluidhinder	18
5.3 Bedrijven en milieuzonering	19
5.4 Bodem	21
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	22
5.6 Watertoets	23
5.7 Ecologie	26
5.8 Luchtkwaliteit	28
5.9 Externe veiligheid	29
6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Systematiek van de regels	31

6.3 Bestemmingen	31
6.4 Aanduidingen	31
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
8.1 Vooroverleg	32
8.2 Zienswijzen	32

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Verkennd bodemonderzoek	Mitec Advies B.V.	17MDL143.10	24-04-2017
2	Beoordeling spuitzones	De Roever Omgevingsadvies	20171043/C01/RK	13-12-2017
3	Wateradvies	Waterschap Scheldestromen	2018015311	24-04-2018

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Grintweg 50 te Yerseke was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Het perceel Grintweg 50 te Yerseke is jarenlang bewoond geweest door de ouders van de initiatiefnemer. Nadat de ouders zijn verhuisd naar een zorginstelling staat de woning leeg en heeft het perceel geen actieve functie meer.

De initiatiefnemer is voornemens het perceel Grintweg 50 te Yerseke met woning en bijbehorende schuur te verkopen. Door de schaalvergroting in de agrarische sector is het exploiteren van een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie niet mogelijk. Het bouwvlak is te klein en de bijbehorende grond is onvoldoende voor het opstarten van een nieuw agrarisch bedrijf. De woning betreft een agrarische bedrijfswoning. Conform het vigerend bestemmingsplan 'Yerseke' (vastgesteld op 27 januari 2015) en de 'Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen' (vastgesteld op 27 juni 2017) mag een bedrijfswoning uitsluitend worden bewoond wanneer het in relatie staat tot een agrarisch bedrijf. Daarom is besloten de bestemming van het perceel te wijzigen naar 'Wonen' en daarmee de functie van de bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning.

In artikel 3.7.5 van de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Yerseke' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming 'Agrarisch' kan worden gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden.

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. heeft, namens de initiatiefnemer, op 8 september 2017 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Reimerswaal. In een schriftelijke reactie d.d. 23 november 2017 heeft de gemeente Reimerswaal aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging. Voor het plan wordt een wijzigingsprocedure doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het dorpscentrum van Yerseke. Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend als Reimerswaal, sectie U, nummer 313. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de perceelsgrens met de naastgelegen percelen Grintweg 48. Door overeengekomen grondruil tussen de initiatiefnemer en de bewoner van het perceel Grintweg 50a betreft het onderhavige plangebied tevens een klein oppervlak ten noordwesten van het huidige perceel Grintweg 50a. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Grintweg. Verder wordt het plangebied begrensd door boomgaard- en landbouwgrond.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Yerseke'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Yerseke', dat door de gemeenteraad van de gemeente Reimerswaal is vastgesteld op 27 januari 2015. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

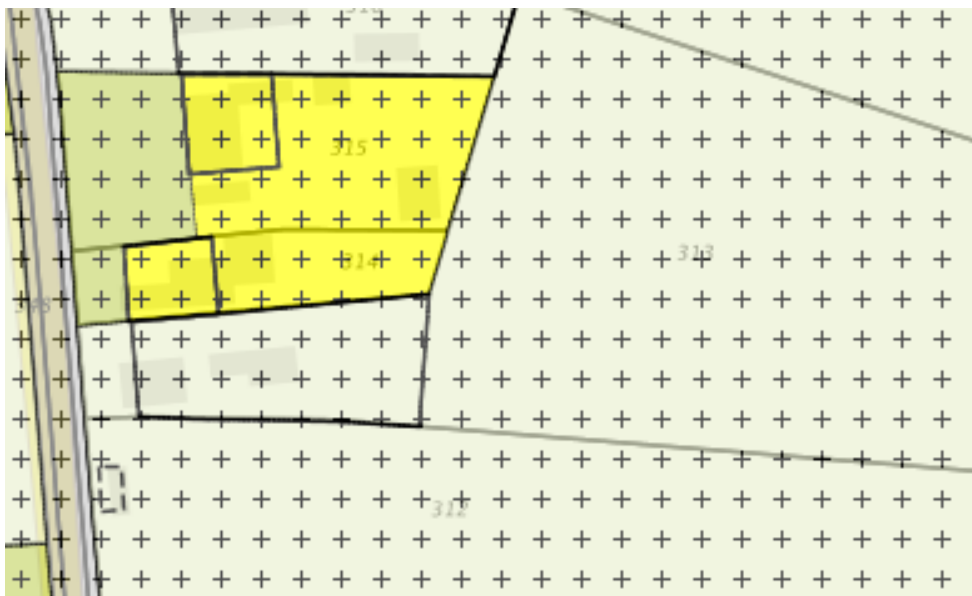
- Agrarisch.

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 2.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum bouwhoogte (m): 8';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 4'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Yerseke'

Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen

Op 27 juni 2017 is de 'Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van omissies en/of nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de verbeelding.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het dorp Yerseke betreft de grootste kern van de gemeente Reimerswaal. De gemeente is gelegen in het oostelijke deel van Zuid-Beveland in de provincie Zeeland. Het dorp telt circa 7000 inwoners. Het dorp Yerseke kenmerkt zich door de langgerekte oever langs de Oosterschelde met de havens en de bedrijfsterreinen.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Grintweg ten zuiden van de dorpskern Yerseke. Deze lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van agrarische bedrijven (o.a. boomgaarden), vrijstaande woningen en overige bedrijfspanden. De lintbebouwing is zowel aan de west- als de oostzijde van de Grintweg gelegen. De lintbebouwing is doorgaans op ruime afstand van elkaar gelegen. Hier en daar hebben bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. Het gebied heeft een agrarisch karakter. De verkavelingsrichting van het landschap is haaks op de Grintweg gericht. De lintbebouwing is zowel haaks als parallel aan de verkavelingsrichting gepositioneerd. De bebouwing is doorgaans verder van de Grintweg gebouwd. De woningen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.). De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen en in harmonie met het landschap. De woningen hebben een landelijke uitstraling.



Afbeelding 3: Straatbeeld Grintweg (t.p.v. plangebied)

2.3 Huidig gebruik plangebied

Op het perceel Grintweg 50 te Yerseke was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Op het perceel is thans een bedrijfswoning (circa 80 m²) en een voormalige agrarische schuur (circa 82 m²) gelegen. Het perceel Grintweg 50 te Yerseke is jarenlang bewoond geweest door de ouders van de initiatiefnemer. Nadat de ouders zijn verhuisd naar een zorginstelling staat de woning leeg en heeft de bebouwing op het perceel geen actieve functie meer.



Afbeelding 4: Vooraanzicht perceel Grintweg 50 te Yerseke



Afbeelding 5: Bovenaanzicht perceel Grintweg 50 te Yerseke

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

De initiatiefnemer is voornemens het perceel Grintweg 50 te Yerseke met woning en bijbehorende schuur te verkopen. Ter verbetering van de verkoopbaarheid is men voornemens de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

In artikel 3.7.5 van de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Yerseke' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming 'Agrarisch' kan worden gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. De agrarische bedrijfsvoering is ter plaatse beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;
2. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande bedrijfswoningen;
3. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan de toegestane inhoud van de bestaande bedrijfswoning;
4. Bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij geldt dat 200 m² als bijgebouw per woning is toegestaan;
5. Het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning(en) met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;
6. 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;
7. Vóóraf inzicht wordt gegeven in:
 - a. De bodemhygiëne;
 - b. Externe veiligheid;
 - c. Wegverkeerslawaaï;
 - d. Spoorweglawaaï;
 - e. De luchtkwaliteit;
 - f. Ecologische waarden.

Toetsing aan voorwaarden

1. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Grintweg 50 te Yerseke zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Nadat de ouders van de initiatiefnemer zijn verhuisd naar een zorginstelling staat de woning leeg en heeft de bebouwing op het perceel geen actieve functie meer. Nieuwvestiging van een nieuw agrarisch bedrijf wordt in verband met de omvang niet realistisch (het exploiteren van een volwaardig agrarisch bedrijf bij de huidige omvang, staat van de opstallen en de karakteristiek van de omgeving is niet realistisch).
2. Het onderhavige betreft uitsluitend een functiewijziging van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Er worden geen wooneenheden toegevoegd.
3. Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging. De inhoud van de bestaande woning blijft ongewijzigd.
4. In de bestaande situatie is op het perceel een voormalige agrarische schuur ter grootte van circa 82 m² gelegen. De schuur blijft behouden en zal worden gebruikt als bijgebouw bij de woning.
5. Het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning(en) met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en

verhardingen.

6. De woning Grintweg 50 is gelegen op een afstand van 7 meter tot de naastgelegen boomgaard. Om te bepalen of dat de woonfunctie en de kleinere afstand (< 50 meter) niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies is door De Roever Omgevingsadvies een spuitzone-onderzoek uitgevoerd. De bevindingen van dit onderzoek luiden:

'Wanneer een dubbele windhaag, een houtwal of een bladhoudende (wintergroene) windhaag tussen de woning en de eerste bomenrij wordt gerealiseerd, kan worden uitgegaan van een afstand van 5 meter. De dubbele windhaag, een houtwal of een bladhoudende (wintergroene) windhaag moet dan een lengte hebben van ongeveer 32 meter vanaf de eerste bomenrij, om de buitenruimte aan de achterzijde van Grintweg 50 tegen mogelijke drift te beschermen. De hoogte moet vergelijkbaar zijn met de hoogte van de bomenrijen.

Wanneer één van bovenstaande maatregelen wordt uitgevoerd, is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Er is dan ook geen sprake van een belemmering voor het in werking hebben van de boomgaard.'

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de beoogde woonfunctie op het perceel Grintweg 50 op een kleinere afstand (< 50 meter) niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies. Een dubbele windhaag, houtwal of een bladhoudende (wintergroene) windhaag tussen de woning en de eerste bomenrij zal worden gerealiseerd, met een afstand van 1 meter van de boomgaard. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd in de bijlage. De aanleg en instandhouding van een dergelijke windhaag/houtwal wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels en wordt opgenomen in de verbeelding van het onderhavige plan.

7. De milieuaspecten bodemhygiëne, externe veiligheid, wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï, luchtkwaliteit en ecologische waarden zijn nader onderbouwd in hoofdstuk 5.

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Grintweg 50 wordt in de bestaande situatie ontsloten middels een enkele in- en uitrit op de Grintweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

De gemeente Reimerswaal heeft op 3 augustus 2016 de 'Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal 2016' vastgesteld. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de meest recente parkeergetallen uitgegeven door het CROW. Ontwikkelingen waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dienen minimaal deze toename op te vangen. Conform het CROW-beleid valt de gemeente Reimerswaal binnen de stedelijkheidsgraad 'Weinig stedelijk'. Het plangebied is gelegen in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'.

In het plangebied is één vrijstaande woning gelegen. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in 'de rest bebouwde kom' van een 'weinig stedelijk gebied' stelt de Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal 2016 een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Echter, in de praktijk wordt niet alle beschikbare parkeergelegenheid op eigen terrein als zodanig benut.

Daarom worden de volgende berekeningsaantallen aangehouden voor de mate waarin parkeren op eigen terrein wordt meegeteld aan de aanbodzijde. Deze zijn een afgeleide van de waarden zoals opgenomen in CROW-publicatie 317. De afmetingen zijn aangescherpt zodat de parkeerplaatsen een zodanige afmeting krijgen dat deze ook daadwerkelijk gebruikt kunnen worden als parkeerplaats.

Het plangebied is voorzien van een garage met een lange oprit (minimaal 10,5 m diep). Hiervoor is een berekeningsaantal van 1,3 vastgesteld in de Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal 2016'. Voor het perceel of naast de garage is nog ruimte om minimaal één personenauto te kunnen parkeren. Hiermee wordt voldaan aan de Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal 2016.

4 BELEIDSKADERS

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. De SVIR is opgesteld aan de hand van deze filosofie.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van het Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien een ruimtelijke plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'?'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.*

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een functiewijziging van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd. Het onderhavige plan betreft geen nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en daarmee is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 is door Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 'Beleid voor ruimte, milieu, water en natuur' vastgesteld. Op 11 maart 2016 is een herziene versie van het Omgevingsplan vastgesteld. De provincie Zeeland zet in op:

- Een sterke economie;
- Een goed woon- en werkklimaat;
- Kwaliteit van water en landelijk gebied.

Sterke economie

De economie in de provincie Zeeland heeft een bijzondere opbouw die aansluit bij de ligging in de delta. De havens, industrie en logistiek in het Sloegebied en de Kanaalzone benutten de ligging aan zee en de achterlandverbindingen via spoor, buisleiding, weg en water. De zee en de Deltawateren zijn ook het terrein van de schelpdiersector en visserij. De sector recreatie en toerisme is voornamelijk gericht op stranden, duinen en deltawateren. Landinwaarts liggen grote landbouwgebieden en bedrijventerreinen. De provincie Zeeland heeft de volgende prioriteiten:

1. Beter benutten van havengebieden en bedrijventerreinen;
2. Verdere ontwikkeling van de biobased economy;
3. Vernieuwing in de recreatie, visserij, schelp- en schaaldiersector en de landbouw.

Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

Goed woon- en werkklimaat

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. Het provinciaal beleid sluit aan bij het rijksbeleid (Ladder voor duurzame verstedelijking). Het onderhavige plan betreft uitsluitend een functiewijziging van een bestaande woning. Er worden geen wooneenheden toegevoegd. In het onderhavige plan is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Daarmee is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstand en verpaupering van een voormalige bedrijfswoning voorkomen.

Kwaliteit van water en landelijk gebied

De provincie Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltawateren zijn nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden vanwege de recreatiemogelijkheden, schelpdiervisserij en natuurwaarden. Op het land komen de verschillen tussen de voormalige eilanden duidelijk naar voren, met zichtbare sporen van de 80-jarige oorlog, de inundatie van Walcheren in 1944 en de Watersnoodramp van 1953. Restanten van dijkdoorbraken, getijdengeulen en kreken zijn nu waardevolle natuurgebieden. De provincie bewaakt de kwaliteit van natuur en ontwikkelt natuurgebieden. Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater is voor alle inwoners en toeristen, en daarnaast ook voor de landbouw en de natuur van groot belang. De provincie heeft de taak om dit te bewaken en toe te zien op correcte uitvoering van het waterbeheer door het waterschap. Tenslotte wordt de bodem en de diepe ondergrond voor veel doelen gebruikt. De provincie bewaakt de bodemkwaliteit en investeert in sanering.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

4.2.2 Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ)

Op 14 november 2012 is de Verordening Ruimte Provincie Zeeland in werking getreden. Op 11 maart 2016 is een herziening van de verordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn algemene regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen. Daarnaast zijn regels opgenomen over het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Er zijn regels opgenomen over bedrijven- en detailhandelsvoorzieningen, wonen, windenergie, recreatie, concentratie agrarische bebouwing, bufferzones, glastuinbouw, intensieve veehouderijen, lawaaisporten, gemotoriseerde luchtsporten, landingsplaatsen, regionale waterkeringen, ecologische hoofdstructuur, landschap en erfgoed.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een bestaande woning. Er worden geen wooneenheden toegevoegd. In het onderhavige plan is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Daarmee is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. De overige thema zijn niet van toepassing op het onderhavige plan. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Agenda Wonen in de Bevelanden 2025

In februari 2016 is de Agenda Wonen gepresenteerd. In de Agenda zijn afspraken vastgelegd over woningbouw en inhoudelijke zaken ten aanzien van wonen. De Bevelanden zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt. De woondoelen van de Bevelanden richting 2025 zijn:

- Voldoende, passend woningaanbod, voor eigen inwoners en vestigers van buiten;
- Begeleiden verwachte krimp op lange termijn;
- Benutten bestaand bebouwd gebied voor woningbouw;
- Behoud van huidig profiel van dorpen, kernen, plaatsen;
- Totale portefeuillestrategie voor regio De Bevelanden;
- Inclusie nieuwbouw, verversing en verbetering;
- Regionale prestatieafspraken met woningcorporaties;
- Stimuleren van investeringen door particulieren, marktpartijen en financiële instellingen.

Op basis hiervan hebben de gemeentes negen kernthema's vastgesteld welke de basis vormen voor de 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.

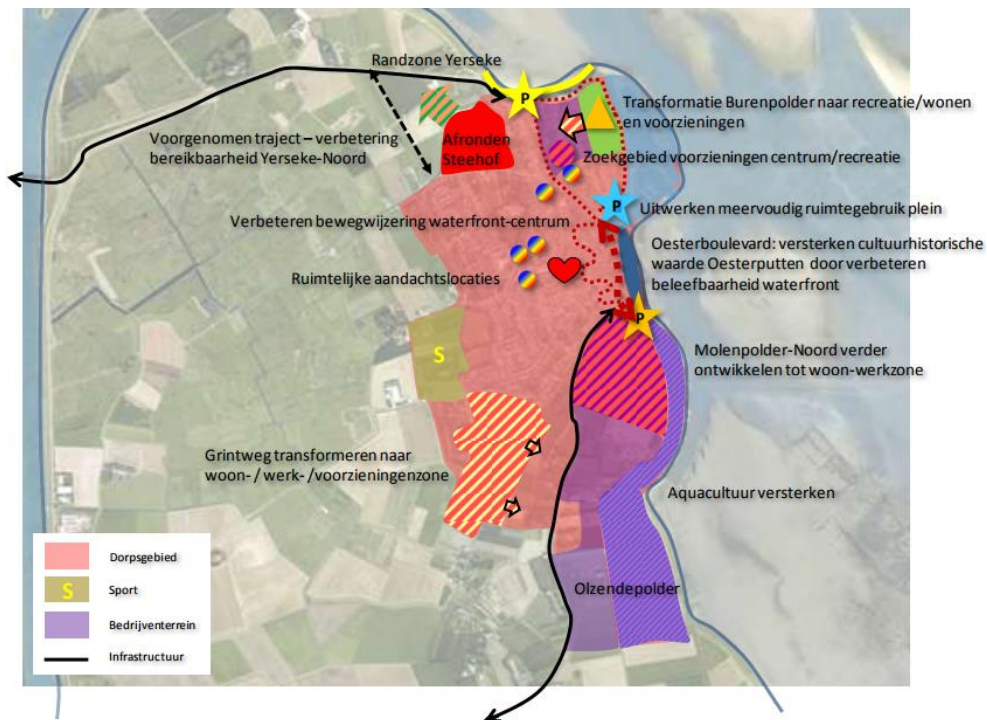
Voor de periode van 2015-2025 is een groei voorzien van 2.570 huishoudens (gebaseerd op de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland, 2015). De Bevelanden gaan uit van een netto toevoeging van woningen van 130% van de huishoudensgroei (3.340 woningen).

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een functiewijziging van een bestaande woning. Er worden geen wooneenheden toegevoegd. Regionale afstemming is daarmee niet aan de orde. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal

Op 29 mei 2012 heeft de gemeente Reimerswaal haar structuurvisie voor wat betreft kernen en bedrijventerreinen vastgesteld. Deze structuurvisie beschrijft het ruimtelijk wensbeeld van de gemeenteraad voor de komende jaren. Met de vaststelling van de structuurvisie heeft het college een helder afwegingskader in handen waarop initiatieven beoordeeld worden.



Afbeelding 6: Structuurvisie Yerseke

De opgaven voor het dorp Yerseke liggen op het versterken van het toeristisch profiel, aquacultuur en de leefbaarheid van de kern. Een onderdeel hiervan is het transformeren van de Grintweg naar een woon-, werk- en voorzieningzone. De Grintweg heeft momenteel onvoldoende ruimtelijke kwaliteit om als volwaardig goed woonmilieu te functioneren. 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.

Het onderhavige plan speelt in op de gemeentelijke ambitie om de Grintweg te transformeren naar een woon-, werk en voorzieningzone. Het onderhavige plan zorgt ervoor dat de voormalige agrarische bedrijfslocatie een nieuwe passende invulling krijgt. Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstand van de bebouwing, verpaupering van het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.4.2 Bestemmingsplan 'Yerseke'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Yerseke', dat door de gemeenteraad van de gemeente Reimerswaal is vastgesteld op 27 januari 2015. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch.

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 2.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum bouwhoogte (m): 8';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 4'.



Afbeelding 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Yerseke'

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Conform het vigerend bestemmingsplan 'Yerseke' mag een bedrijfswoning uitsluitend worden bewoond wanneer het in relatie staat tot een agrarisch bedrijf.

4.4.3 Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen

Op 27 juni 2017 is de 'Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van omissies en/of nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de verbeelding.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsregeling;
- Het onderhavige plan betreft geen nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en daarmee is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (regionale afstemming niet noodzakelijk);
- Het onderhavige plan speelt in op de gemeentelijke ambitie om de Grintweg te transformeren naar een woon-, werk- en voorzieningzone.
- Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstand van de bebouwing, verpaupering van het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn in bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Aan de hand van de voornoemde functiewijziging van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel Grintweg 50 te Yerseke zal de vraag beantwoord moeten worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Voor de beantwoording van deze vraag is allereerst het bepaalde in het Besluit milieueffectrapportage van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de Europese m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat geen directe m.e.r.-plicht vanuit de Wet milieubeheer en vanuit het Besluit milieueffectrapportage geldt op grond van bijlage C. De activiteiten/bouw welke middels het onderhavige wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt valt binnen de in de bijlage D bij het Besluit milieueffectrapportage (bijlage D11.2). Het onderhavige plan voorziet enkel in een bestemmingswijziging van een agrarische naar een woonbestemming. Hiermee kan de activiteit niet worden geschaard onder een stedelijke ontwikkeling, waardoor het onderhavige plan niet in de eerste kolom van bijlage D (of C) te vinden is. Toetsing aan de grenswaarden in de tweede kolom is hiermee niet toepasbaar. Het nemen van een m.e.r.-beoordelingsbesluit is hiermee niet noodzakelijk.

In zijn arrest van 15 oktober 2009, Commissie tegen Nederland, C-255/08 heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie bepaald dat een toets aan de drempelwaarden ten aanzien van de m.e.r.-beoordelingsplicht als bedoeld in bijlage D bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 alleen niet voldoende is. Volgens het Hof dient voorts gekeken te worden naar andere factoren als bedoeld in bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. Deze kunnen aanleiding geven tot een beoordeling en het op basis daarvan eventueel opstellen van een milieueffectrapportage. Enkele factoren die in bijlage III worden genoemd zijn de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor onder meer Natura2000-gebieden, en de orde van grootte van het effect van het plan.

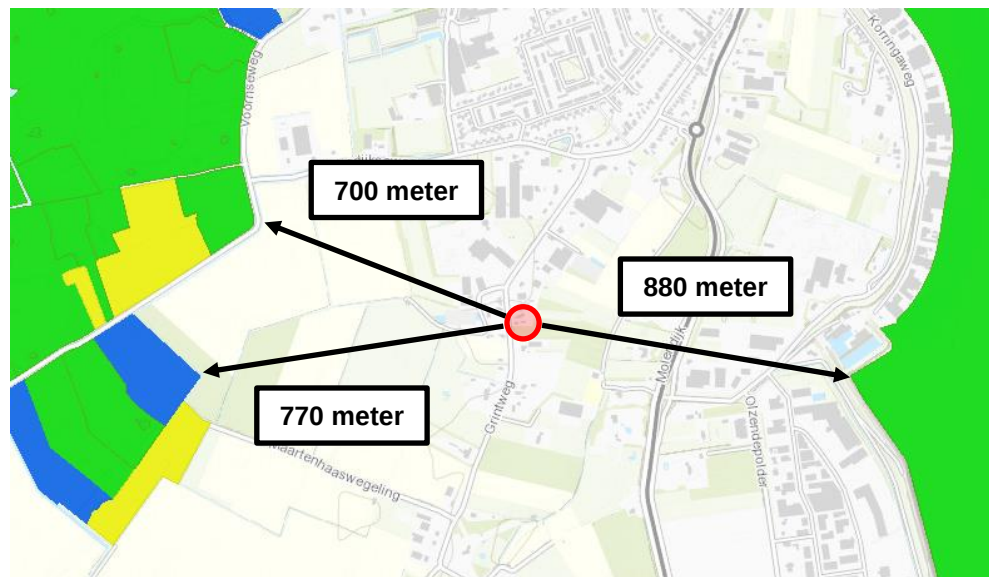
Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de bedrijfswoning op het perceel Grintweg 50 te Yerseke te bewonen als burgerwoning. Er vinden in de nieuwe situatie op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats en de verkeersbewegingen zullen niet toenemen.

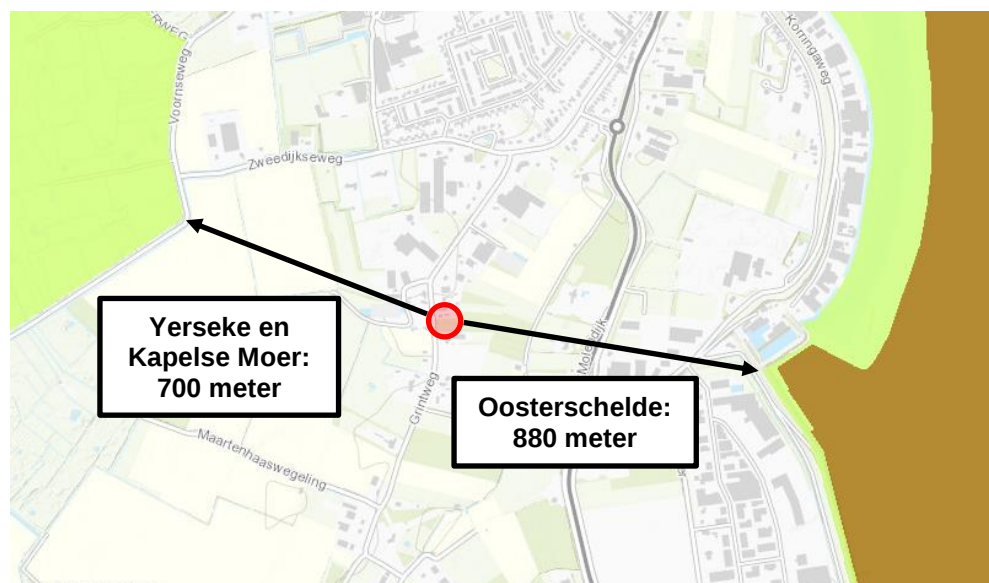
De planologisch mogelijke bedrijfsactiviteiten van een agrarisch bedrijf en bijbehorende verkeersbewegingen zullen zelfs worden weggenomen. Op basis hiervan is het opstellen van een milieueffectrapportage niet aan de orde.

Ligging van het plangebied

Voor het onderhavige plan zullen geen fysieke werkzaamheden plaatsvinden. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 8: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Afbeelding 9: Plangebied in relatie tot Natura2000-gebieden

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen productiewerkzaamheden plaatsvinden, de verkeersbewegingen niet toenemen, etc., kan – met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan het onderhavige plan en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in dit hoofdstuk.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/u wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Grintweg (30 km/u) en de Molhoekseweg (30 km/u). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

In het onderhavige bouwplan is geen sprake van toevoeging van een geluidsgevoelig object. Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging. De functie van de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats. Hiermee is vanuit akoestisch oogpunt sprake van een gelijkblijvende situatie. Tevens zijn er in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend 30 km/u wegen gelegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï te worden verricht voor 30 km/u wegen. Op basis van bovenstaande is toetsing van de geluidsbelasting van de hierboven vermelde wegen op de woning Grintweg 50 te Yerseke aan de relevante geluidgrenswaarden zoals opgenomen in de Wgh niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai geen belemmeringen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De positie van de woning blijft ongewijzigd. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee ten opzichte van de omliggende bedrijven sprake van een gelijkblijvende situatie (afstand milieugevoelige functie tot omliggende bedrijven blijft gelijk) en is de toetsing van het plan aan de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) dan wel het uitvoeren van een onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder niet noodzakelijk.

Spuitzone-onderzoek

Naast de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt er in relatie tot (fruit)boomteelt-bedrijven nog een mogelijke beperking in relatie tot de spuitzone van een (fruit)boomteeltbedrijf. Formeel is er geen wetgeving die afstanden voorschrijft tussen boomgaarden/boomkwekerijen en kwetsbare objecten (zoals woningen). Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk meestal een afstand van 50 meter aangehouden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige functie. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel. Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen. Woningen met bijbehorende tuinen kunnen als zodanig worden aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

Naar aanleiding van de vraagstelling van verschillende gemeenten in Nederland is nader onderzoek verricht naar de nieuwbouw van woningen naast percelen waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Dat onderzoek is beschreven in het rapport 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen' Wageningen UR d.d. maart 2015 met het kenmerk PRI-rapport 609. In dat rapport wordt toegelicht dat mogelijk afgeweken kan worden van de afstand van 50 meter (vuistregel). Om tot een weloverwogen besluit inzake de spuitzone te kunnen komen moet in een dergelijke situatie specifiek naar de bedrijfssituatie worden gekeken. Ook diverse jurisprudentie van de Raad van State kan als leidraad worden gehouden voor een onderbouwing van de aan te houden afstand. Naar

aanleiding van uitspraken van de Raad van State, (o.a. 200900570/1/R2) kan inderdaad worden gesteld dat een vuistregel om een afstand aan te houden van 50 meter als redelijk wordt gezien. Tevens geeft de Raad van State aan dat kortere afstanden in redelijkheid ook kunnen worden aangehouden, mits hier een deugdelijke motivering aan ten grondslag ligt.

Het onderhavige wijzigingsplan maakt het mogelijk om de voormalige agrarische bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning. Het aangrenzende perceel Grintweg 50a wordt gebruikt als boomgaard. De woning Grintweg 50 is gelegen op een afstand van 7 meter van de boomgaard. Om te bepalen of dat de woonfunctie en de kleinere afstand (< 50 meter) niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies is door De Roever Omgevingsadvies een spuitzone-onderzoek uitgevoerd. De bevindingen van dit onderzoek luiden:

'Wanneer een dubbele windhaag, een houtwal of een bladhoudende (wintergroene) windhaag tussen de woning en de eerste bomenrij wordt gerealiseerd, kan worden uitgegaan van een afstand van 5 meter. De dubbele windhaag, een houtwal of een bladhoudende (wintergroene) windhaag moet dan een lengte hebben van ongeveer 32 meter vanaf de eerste bomenrij, om de buitenruimte aan de achterzijde van Grintweg 50 tegen mogelijke drift te beschermen. De hoogte moet vergelijkbaar zijn met de hoogte van de bomenrijen.

Wanneer één van bovenstaande maatregelen wordt uitgevoerd, is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Er is dan ook geen sprake van een belemmering voor het in werking hebben van de boomgaard.'

Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd in de bijlage.

Conclusie

Een dubbele windhaag, houtwal of een bladhoudende (wintergroene) windhaag tussen de woning en de eerste bomenrij zal worden gerealiseerd, met een afstand van 1 meter van de boomgaard. Hierdoor kan gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. De realisatie en instandhouding van de windhaag wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels en wordt opgenomen in de verbeelding van het onderhavige plan.

5.4 Bodem

Beleidskader

Het beleid is opgesteld om ervoor te zorgen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het perceel Grintweg 50 te Yerseke voor het toekomstig gebruik 'Wonen' in kaart te brengen is door Mitec Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit het verkennend bodemonderzoek luiden:

'Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 1 van de bovengrond voor de onderzochte parameters lood, zink, PAKtotaal (10VROM), som DDT, som DDD en som DDE een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 2 van de ondergrond voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het ondiepe grondwater uit peilbuis 3 voor de onderzochte parameters molybdeen, nikkel, som xylenen en naftaleen een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese 'onverdachte locatie' voor de locatie te worden verworpen.

Advies

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuigelijke 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.

De verkregen resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor een voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Dit onderzoek kan niet gebruikt worden voor grond, welke afkomstig is van de onderzoekslocatie en elders gaat worden toegepast. Hiervoor dienen de toepassingseisen van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. De Erfgoedwet maakt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 22 november 2011 heeft de gemeente Reimerswaal het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met het archeologisch beleid voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie. Tevens biedt het de gemeente een formeel afwegingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. Als basisonderdeel van het gemeentelijk archeologisch beleid is een archeologische maatregelenkaart opgesteld. Hierin wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën gebaseerd op archeologische verwachtingswaarden. Deze categorieën zijn ter bescherming van de archeologische waarden vertaald in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan.

Op het plangebied rust de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt dat voor ontwikkelingen welke voorzien in ingrepen groter dan 250 m² of dieper dan 40 cm een archeologisch onderzoek is vereist.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging. Er vinden geen fysieke werkzaamheden / bodemingrepen plaats. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Aangezien de ruimtelijke invulling van het plangebied niet wijzigt, worden de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied evenmin aangetast.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Ter bescherming van de archeologische waarden blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' op het plangebied liggen.

5.6 Watertoets

Beleidskader

In het onderhavige plangebied behartigt Waterschap Scheldestromen de belangen voor een goede waterstaatkundige verzorging van het beheergebied en de daaraan toegevoegde taken van wegbeheer en rioolwaterzuivering. Het beleid van het Waterschap Scheldestromen is vastgelegd in de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen (2011).

Het watertoetsproces is voor het waterschap een belangrijk instrument in de planfase van een ruimtelijk plan. In dit proces kan in een vroeg stadium worden gezocht naar een optimale situatie voor de waterhuishouding. Het Waterschap Scheldestromen kent een brede watertoets. Dit houdt in dat in het watertoetsproces alle voor het waterschap relevante elementen worden onderzocht. Deze elementen zijn gebundeld in een aanmeldformulier voor het watertoetsproces.

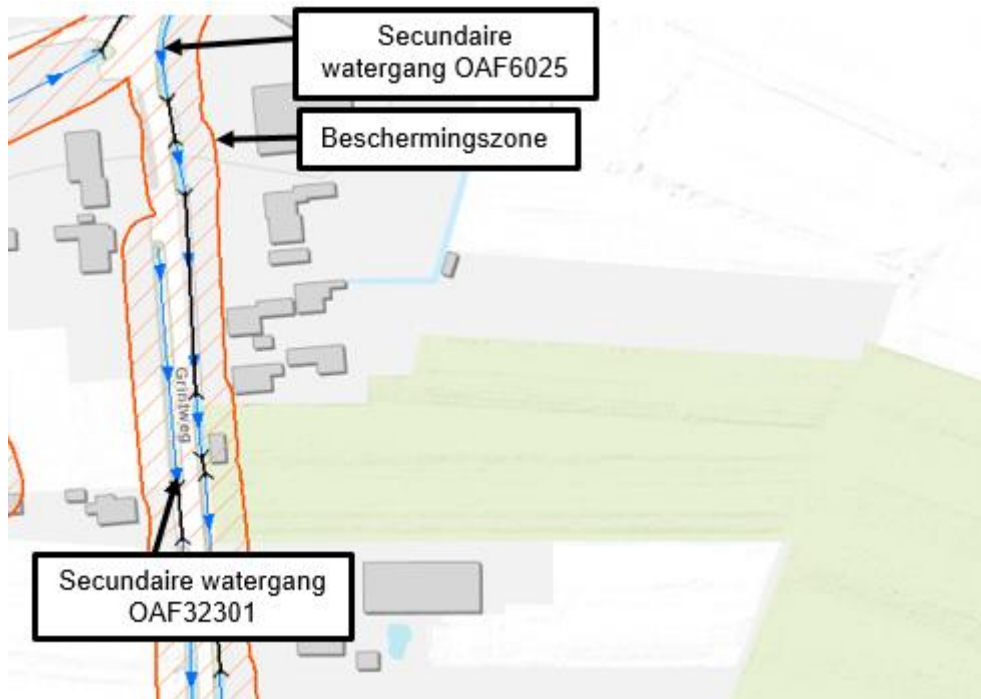
Onderzoek

Voor het onderhavige plan is het aanmeldformulier voor het watertoetsproces ingevuld.

Tabel 1: Aanmeldformulier watertoetsproces

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen in de beschermingszone van een waterkering. Dit thema is niet van toepassing.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging. Op het perceel is thans een bedrijfswoning (circa 80 m ²) en een voormalige agrarische schuur (circa 82 m ²) gelegen. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats. Het verhard oppervlak neemt niet toe. Watercompenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater 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.	Voor het onderhavige plan zal geen nieuwe riolering worden aangelegd. De huidige riolering blijft behouden.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	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. Het thema verdroging is niet aan de orde.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Gezien er geen fysieke werkzaamheden plaatsvinden is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats, waaronder wijzigingen aan de nabijgelegen watergangen.
Volksgesondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Aan de straatzijde van het plangebied zijn twee secundaire watergangen gelegen (de secundaire watergangen OAF6025 en OAF32301). Deze watergangen zijn in het beheer van het waterschap Scheldestromen. Er vinden geen wijzigingen plaats aan de watergangen. In de nieuwe situatie is voldoende ruimte voor het onderhoud van de watergangen.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen werkzaamheden plaatsvinden welke kunnen leiden tot een bodemdaling.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de directe omgeving van het plangebied is geen natte natuur gelegen.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er vinden geen wijzigingen plaats aan de watergangen. In de nieuwe situatie is voldoende ruimte voor het onderhoud van de watergangen.
Andere belangen waterbeheer	
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen. De Grintweg is voor een gedeelte in beheer van het waterschap Scheldestromen. Er vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van deze weg.



Afbeelding 11: Uitsnede Legger Oppervlaktewateren

Tenslotte heeft het Waterschap Scheldestromen aangegeven dat het plan geen aanleiding heeft gegeven voor opmerkingen. Het wateradvies is toegevoegd in de bijlage.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem en er hoeft geen watervergunning aangevraagd te worden.

5.7 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

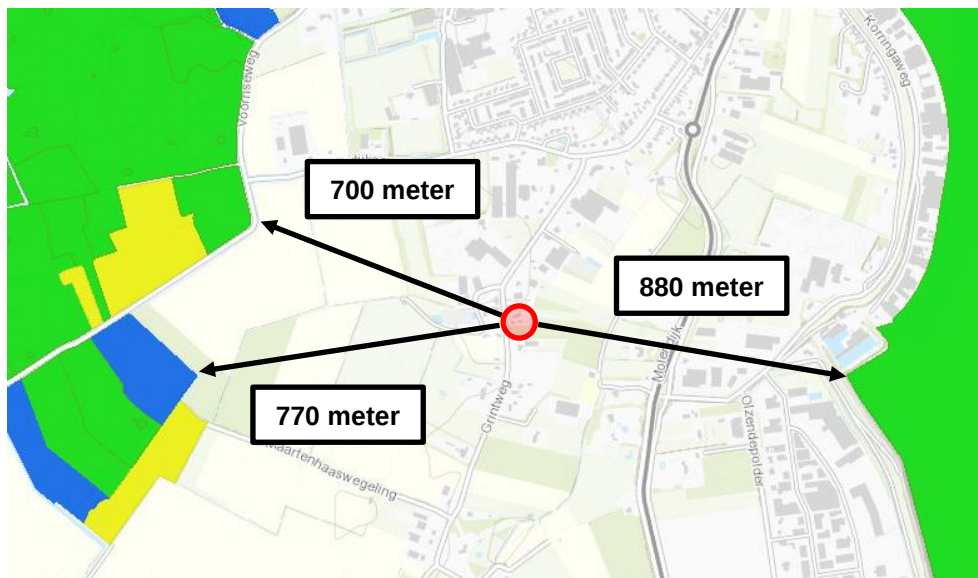
Onderzoek

Soortenbescherming

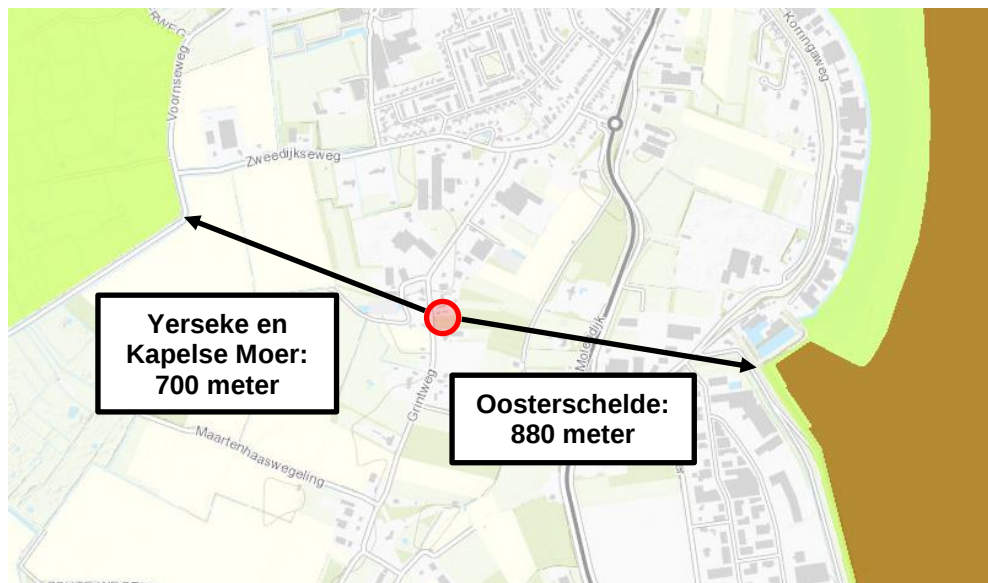
Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging (functiewijziging woning). Er is geen sprake van fysieke werkzaamheden, zoals bouwen, slopen en/of overige werkzaamheden zoals het dempen van watergangen, het kappen van bomen en/of het verwijderen van beplanting. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en/of beschermde natuurgebieden en is het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 12: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Afbeelding 13: Plangebied in relatie tot Natura2000-gebieden

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.
Het plan leidt niet tot een overtreding van de Wet Natuurbescherming.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Bik 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van het onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2.5})	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,5 – 0,6 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 16 – 18 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 15 – 17 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 8 – 10 µg PM^{2.5}/m³.

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan binnen de kaders van het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

5.9 Externe veiligheid

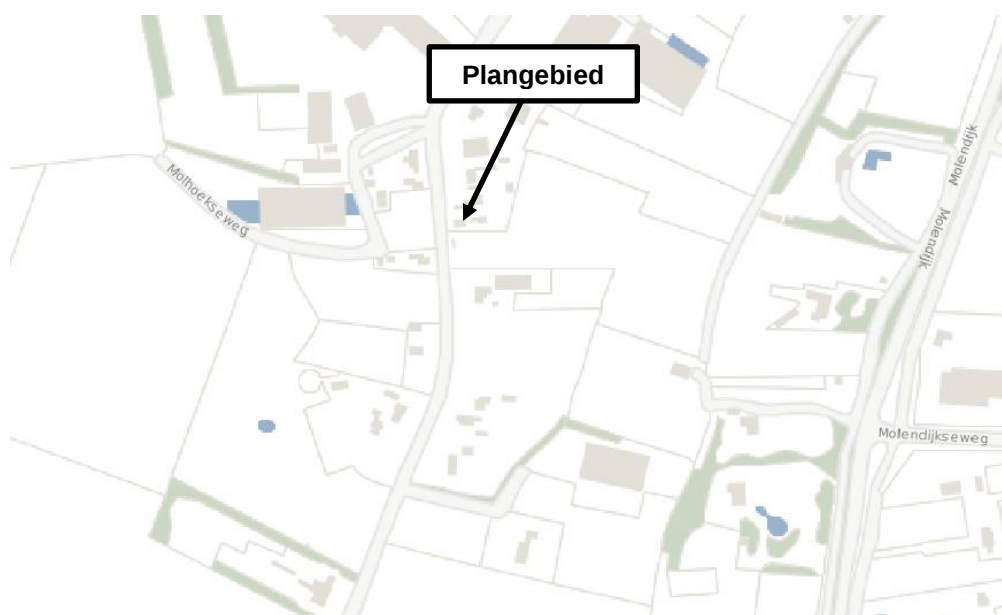
Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de Wet milieubeheer (Wm). Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Voor het aspect zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid Transportroutes (Bevt) van relevantie.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 14: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

In en om het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die onder het Bevb vallen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Kabels en leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Er is een gemeentelijk rioolstelsel aanwezig. Daarnaast zijn in of nabij het plangebied de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. Gezien er geen fysieke werkzaamheden plaatsvinden levert de aanwezigheid van kabels en leidingen geen bijzondere aandachtspunten op.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het wijzigingsplan 'Yerseke, 5^e wijziging' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het wijzigingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het wijzigingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende wijzigingsplan 'Yerseke, 5^e wijziging' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Dit plan betreft een wijzigingsplan op basis van het op 27 januari 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Yerseke'. Om die reden heeft voorliggend plan geen eigen regels, maar wordt verwezen naar de regels van het plan 'Yerseke', die onverminderd van toepassing zijn op dit plan. De verwijzing geldt zowel voor de inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels als overgangs- en slotregels. Een uitzondering hierop is de aanleg en instandhouding van de dubbele windhaag, houtwal of bladhoudende (wintergroene) windhaag van minimaal 4 meter hoog ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van tuin - windhaag' en 'specifieke vorm van wonen - windhaag'. Om te aanleg en instandhouding van de windhaag te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

6.3 Bestemmingen

Tuin

Aan de straatzijde wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming 'Tuin'. Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Wonen

In het overige deel van het plangebied wijzigt de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Het bouwvlak wordt om de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen gelegd.

Waarde – Archeologie 2

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – windhaag';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – windhaag';
- Maatvoering 'Maximum bouwhoogte (m): 8';
- Maatvoering 'Maximum goothoogte (m): 4'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan voor de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt een overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Reimerswaal bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. De overlegpartners hebben aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpwijzigingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd (van donderdag 17 mei 2018 tot en met woensdag 27 juni 2018), waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.