



GEMEENTE REIMERSWAAL

Bestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Reimerswaal
bij besluit van

, voorzitter

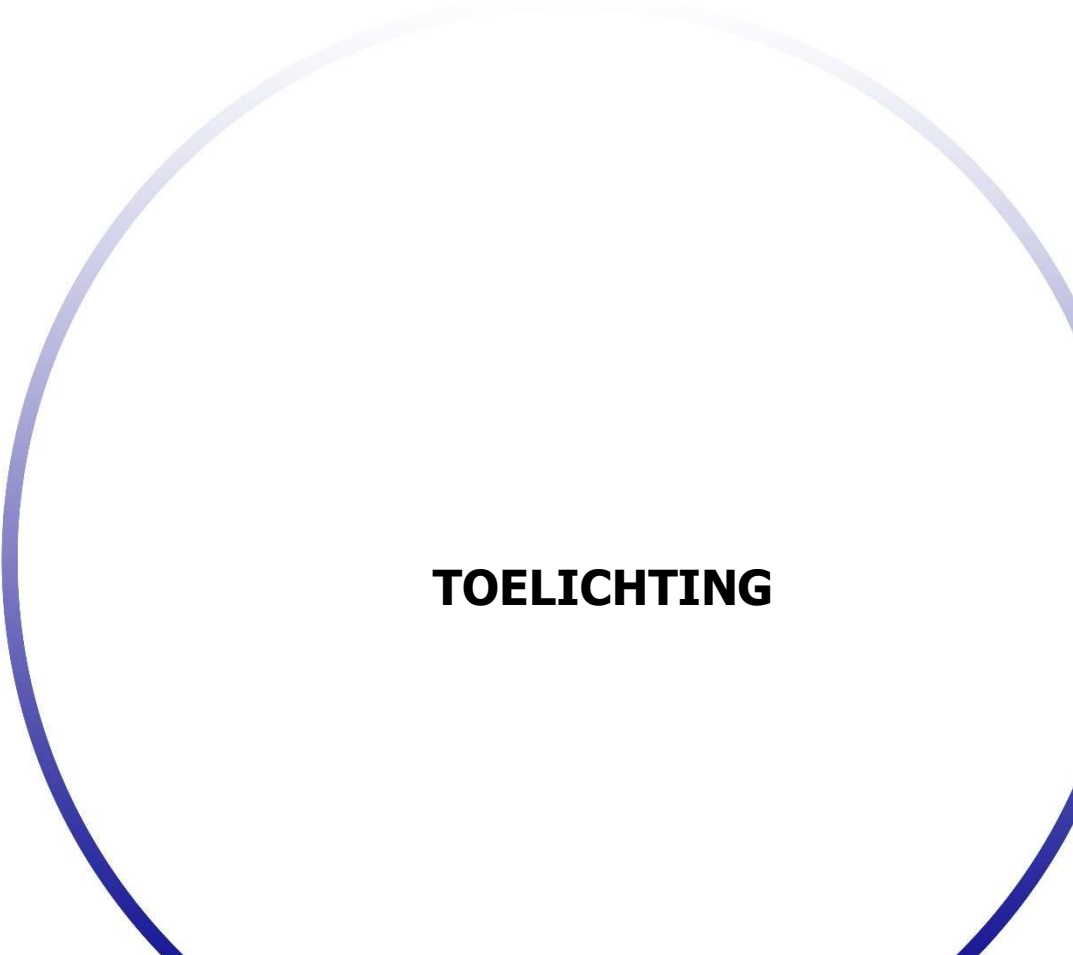
, griffier

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

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

gemeente	Reimerswaal
titel	Bestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke'
IMRO-nummer	NL.IMRO.0703.07YeBPSteehofIII-va01
projectnummer	RW 4016
status	Definitief
Voorontwerp	20 december 2017
Ontwerp	6 april 2019
Vastgesteld	25 juni 2019



TOELICHTING

TOELICHTING

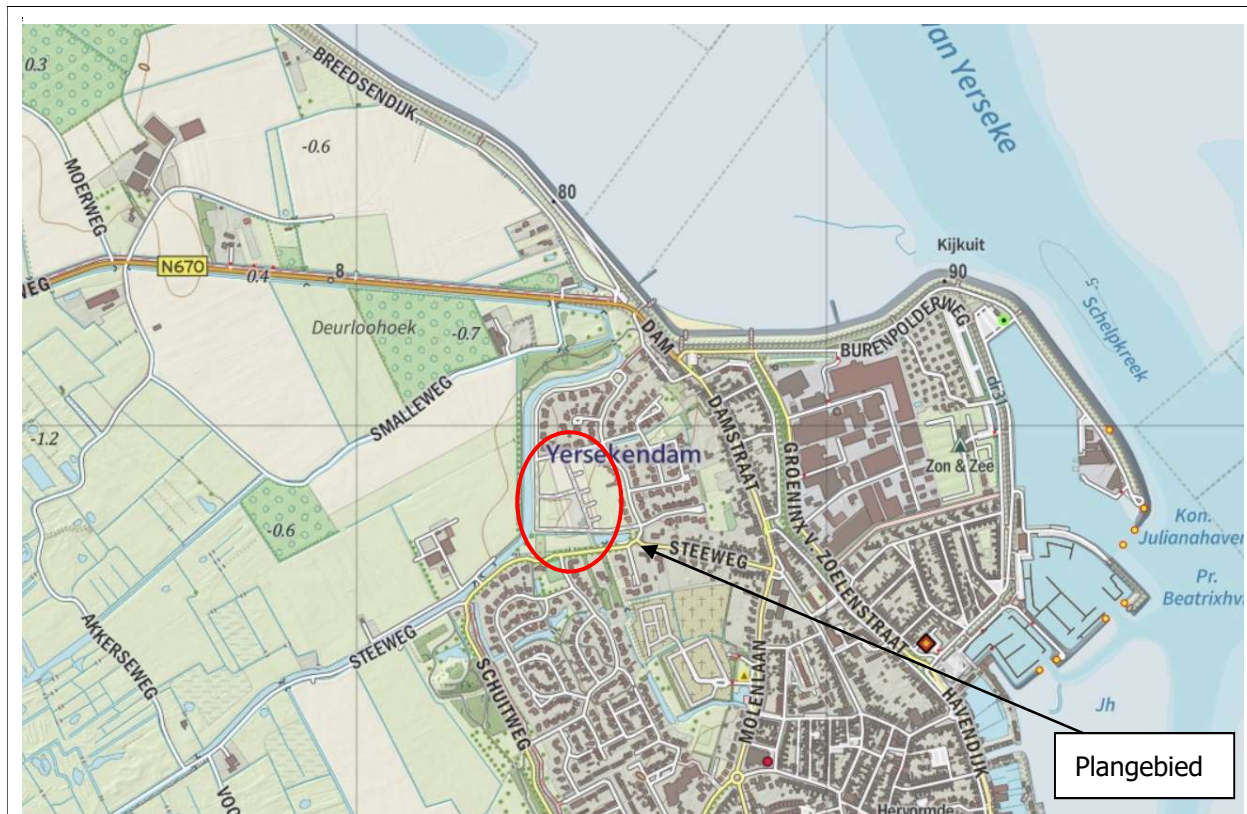
behorende bij het bestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke' in de gemeente Reimerswaal.

INHOUD

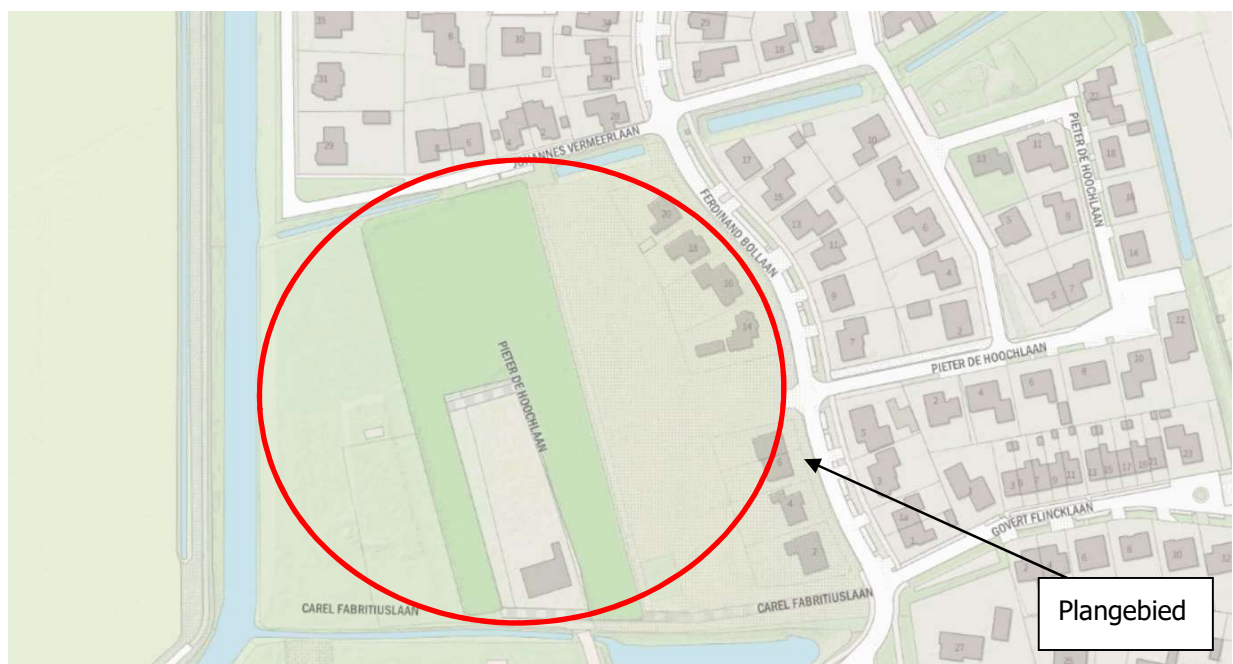
1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	8
3	BELEIDSKADERS	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.5	Toetsing beleidskaders	16
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	18
4.1	Bodem	18
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	18
4.3	Water	21
4.4	Ecologie / flora en fauna	24
4.5	Milieuhinder	27
4.6	Geluidhinder	27
4.7	Luchtkwaliteit	27
4.8	Externe veiligheid	29
4.9	Milieu-effectrapportage	31
4.10	Overige belemmeringen	32
5	JURIDISCHE ASPECTEN	33
5.1	Algemene opzet	33
5.2	Verbeelding	33
5.3	Regels	34
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	34
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	34
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	35
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	36
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke toetsing	38
6.2.1	Procedure	38
6.2.2	Overleg	38

BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Bodemonderzoeken;
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek en archeologisch advies;
- Bijlage 3: Flora en fauna onderzoek;
- Bijlage 4: Inspraak- en vooroverlegrapport;
- Bijlage 5: Vormvrije m.e.r.-beoordeling;
- Bijlage 6: Wateradvies;
- Bijlage 7: Aeries berekening;
- Bijlage 8: Zienswijzenrapport.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Meer dan 10 jaar geleden is de agrarische bestemming in de wijk Steehof omgezet naar een woonbestemming. De woonwijk wordt in verschillende fases gerealiseerd. De gronden in fase 1 en 2 zijn reeds uitgegeven. Omdat de verkaveling voor fase 3 zo'n 10 jaar geleden is ontworpen voldoet deze niet meer aan de huidige marktvraag. Daarom is besloten een nieuwe verkaveling voor deze fase te maken.

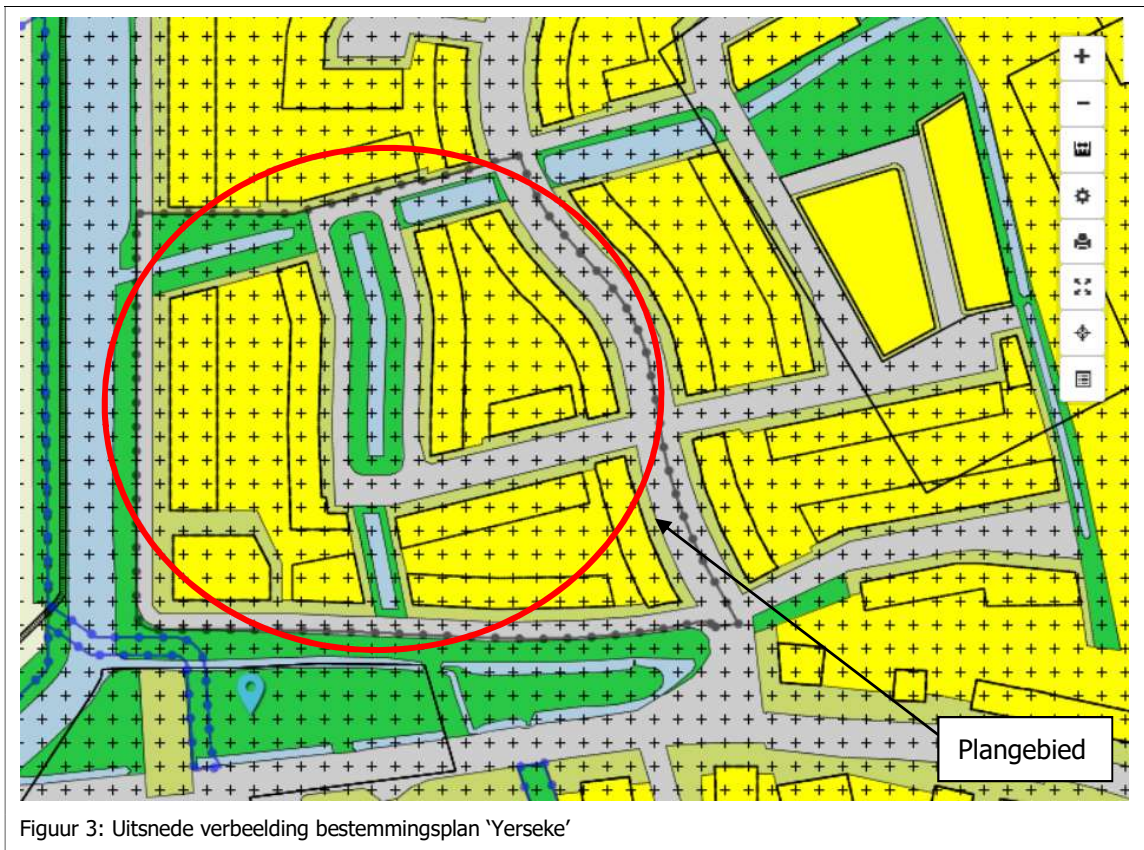
De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1 en figuur 2.

1.2 Vigerend bestemmingplan

Het plangebied is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Yerseke' van de gemeente Reimerswaal (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 januari 2015). De betreffende gronden kennen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'. Daarnaast is de locatie gelegen in een gebied aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Omdat het nieuwe inrichtingsplan niet past binnen de grenzen van de op de verbeelding opgenomen bestemmingen en hiervoor ook geen afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. In het onderhavige geval, heeft de gemeente Reimerswaal aangegeven dat de ontwikkeling wordt opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan). Het voorliggende bestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

1.3 Leeswijzer

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



2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Steehof

Het plangebied is gelegen in de woonwijk Steehof te Yerseke. De woonwijk 'Steehof' is één van de jongste uitbreidingswijken van het dorp Yerseke. De woonwijk ligt ten noordwesten van de kern Yerseke en grenst aan het landelijk gebied. Meer precies is de woonwijk gelegen ten noorden van de Steeweg en wordt de woonwijk aan de west- en noordzijde begrensd door een watergang. Aan de oostkant grenst de woonwijk aan de dorpskern Yerseke. Aan de westkant ligt op enige afstand het natuurgebied 'Yerseke Moer'. De verkeersontsluiting van de wijk vindt plaats via de Steeweg en de Ferdinand Bollaan. De wijk ligt op enkele fietsminuten van het centrum van Yerseke.

Steehof III

De woonwijk Steehof wordt in verschillende fases ontwikkeld. De gronden in fase I en II zijn reeds uitgegeven. Het plangebied maakt deel uit van de laatste fase, namelijk fase III. Meer dan 10 jaar geleden is hiervoor reeds de agrarische bestemming omgezet naar een directe woonbestemming. De gronden zijn dan ook niet langer agrarisch in gebruik en de destijds aanwezige bebouwing is gesloopt. Momenteel ligt het perceel braak. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied

2.2 Beoogde situatie

Omdat de verkaveling voor fase III zo'n 10 jaar geleden is ontworpen voldoet deze niet meer aan de huidige marktvraag. Daarom is besloten een nieuwe verkaveling voor deze fase te maken. In de huidige verkavelingsopzet is de verplicht aan te leggen waterberging als uitgangspunt voor het ontwerp genomen. Dat is in het nieuwe ontwerp omgedraaid. In het nieuwe ontwerp maakt de waterberging juist onderdeel uit van de verkavelingsopzet. Zo worden een aantal woningen via een bruggetje over het water ontsloten. In figuur 5 is een impressie gegeven hoe de beoogde situatie eruit zal komen te zien. In totaal zullen er 38 woningen worden gerealiseerd. Hiervan worden er 18 twee-aaneen en 20 vrijstaand gebouwd. Alle woningen zijn gelegen op ruime kavels. Opgemerkt wordt dat de precieze indeling nog kan afwijken van de impressie die is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5: Impressie beoogde situatie

Verkeer en parkeren

Voor de ontsluiting van woonwijk Steehof fase III wordt aangesloten op de bestaande ontsluiting van de woonwijk. Daarnaast moet worden voldaan aan de parkeerbehoefte. In de 'Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal 2016' worden de landelijke richtlijnen vertaald naar de situatie in Reimerswaal. De theoretische parkeernormen bestaan uit een uitgebreide reeks van parkeerkencijfers, met een minimum en een maximum parkeernorm. Hier wordt er rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad, de stedelijke zone en de functies waaruit het initiatief bestaat. De gemeente Reimerswaal heeft per 11 december 2015 een omgevings-adressendichtheid van 500 adressen per km² (bron: CBS Statline). De gemeente Reimerswaal valt daarmee precies op de ondergrens van de klasse 'weinig stedelijk' (500-1.000 adressen per m²). Het plangebied is gelegen in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. De functie betreft

wonen. Deze functie kan nog verder worden onderverdeeld in het type 'vrijstaand' en 'twee-aaneen'.

Functie wonen	Parkeernorm rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers	Aandeel woningen	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Vrijstaand	2,3	0,3 pp/woning	20	46
Twee-aaneen	2,2	0,3 pp/woning	18	40
Totaal				86

In de parkeernota zijn ook berekeningsaantallen opgenomen voor de mate waarin parkeren op eigen terrein wordt meegeteld aan de aanbodzijde.

Rekenwaarde	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking afmeting	Aantal aanwezig	Berekeningsaantal aanwezige parkeerplaatsen
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 5,0 m breed	20	36
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 10,5 m diep	18	23
Totaal					59

Naast de ruimte op de woonkavels zelf is er ook een 36 parkeerplaatsen aan de straten gelegen. Dit betekent dat samen met de 59 parkeerplaatsen op eigen terrein er in het totale plangebied wordt voorzien in 95 parkeerplaatsen. Dit zijn 9 parkeerplaatsen meer dan volgens de parkeernota vereist zijn. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat ruim aan de parkeernorm wordt voldaan. Ten slotte wordt opgemerkt dat de parkeernorm ook in de regels is vastgelegd. Op deze wijze is er voldoende waarborging voor de toekomst.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

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

(...)

Lid 2

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

Lid 3

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

bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4

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

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

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 geeft de provinciale visie op Zeeland waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijke gebied. Het Omgevingsplan is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur en heeft een wettelijk basis in de Wet ruimtelijke ordening (art. 2.2), Wet Milieubeheer (art. 4.9) en Waterwet (art. 4.4.). Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen, maar het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen en agenda's.

Wonen

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

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

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

Wel blijft het nodig om de woningbouw in dorpen te faciliteren. Hier ligt de opgave primair bij herstructurering, inbreiding binnen de bestaande kern, vervangende nieuwbouw en het verleggen

van bestaande plannen naar nieuwe kansrijke locaties die inspelen op de lokale behoeftes. De totale woningmarktafspraken in de regio bieden hiervoor het kader.

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

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

Omgevingsverordening Zeeland 2018

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

Op de beoogde ontwikkeling is artikel 2.27 'Afweging natuurgebieden' van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 van toepassing.

Artikel 2.27 Afwegingszone natuurgebieden

- 1. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, zoals aangegeven in bijlage 9, met inachtneming van een ingevolge artikel 2.26 vastgestelde wijziging van de begrenzing, wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.*
- 2. In een bestemmingsplan waarin een bevoegdheid tot afwijking van de regels door middel van een omgevingsvergunning wordt opgenomen, voor de in het eerste lid bedoelde gronden, wordt de regel gesteld dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien geen onevenredige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het binnen 100 meter afstand gelegen natuurgebied plaatsvindt.*

Dit artikel wordt getoetst in de paragraaf 4.4 Ecologie/flora en fauna.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woningmarktafspraken, de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2020'

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

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal

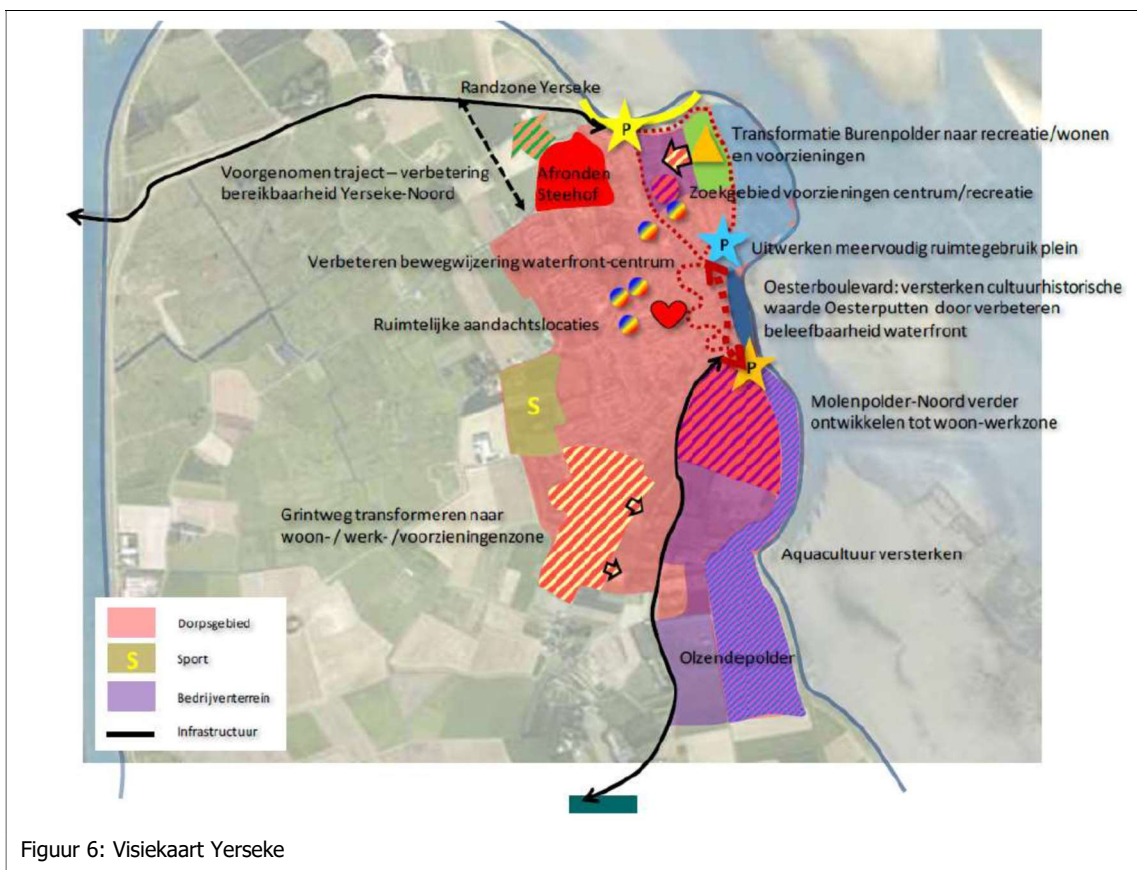
Wonen

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

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

Ten aanzien van woningbouwprojecten gelden hierbij de volgende aandachtspunten:

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



Figuur 6: Visiekaart Yerseke

Yerseke

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

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

Op het gebied van wonen wordt in Yerseke ingezet op:

- Het onderzoeken van de mogelijkheden voor herstructurering van een aantal ruimtelijke aandachtsgebieden (onder andere de voormalige schoollocaties).
- Het afronden van de woonwijk 'Steehof'.

Welstandsnota Reimerswaal 2017

Rondom de kernen van Reimerswaal is een aantal neutrale woongebieden gelegen. Deze gebieden kenmerken zich door een grote verscheidenheid aan stedenbouwkundige en

architectonische kenmerken. De wijken hebben ten opzichte van de historische kern een interne structuur waarbij de verschillende periodes waarin de gebieden zijn ontwikkeld, duidelijk af te lezen zijn aan de vormgeving. Vaak vormen deze uitbreidingen de overgang van bebouwing naar het landelijk gebied.

De nieuwste uitbreidingen worden vaak gerekend tot de thematische woonwijken. Hierbij wordt getracht, door duidelijke landschappelijke of visuele lijnen, eenheid binnen de wijk te creëren. De bebouwing bestaat uit gedifferentieerde woningtypologieën met herkenbare elementen. De verkaveling bestaat grotendeels uit rationele (half open) bouwblokken met een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé. De vrije sector woongebieden worden gekenmerkt door een vrije positionering met de voorgevel gesitueerd op de straatzijde. De woningen zijn veelal gelijk in de rooilijn gepositioneerd en bestaan uit één of twee bouwlagen met vaak een samengestelde kapvorm. De bouwstijlen zijn divers en veelal gedetailleerd. Op deze manier zijn traditionele (verwerken en opnieuw interpreteren van vormen en waarden uit het verleden) tot modernistische (rationalisme, waarbij strakke lijnen en het platte dak centraal staan) architectuur alsmede eigentijdse (prefab)woningen herkenbaar binnen één wijk.

3.5 Toetsing beleidskaders

Gelet op het voormelde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan het navolgende worden geconcludeerd. Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient bij het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. De beoogde ontwikkeling voorziet echter niet in de realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangezien de ontwikkeling slechts ziet op het wijzigen van het stedenbouwkundige plan. Noch het plangebied, noch de functie(s) wijzigen.

Wel dient er een toetsing plaats te vinden aan het overige provinciale en gemeentelijke beleid. Zo moet een woningbouwontwikkeling indien de duurzaamheidsladder niet van toepassing is toch opgenomen zijn in de regionale woningmarktafspraken. In de regionale woningmarktafspraken is de planningslijst opgenomen, waarop de onderhavige woningbouwontwikkeling is opgenomen. Het laatste kwadrant van de woningbouwlocatie in Steehof is in 2013 uit exploitatie genomen. Dat wil zeggen dat het planologische regiem niet wijzigde, maar, nu de gronden in eigendom zijn bij de gemeente Reimerswaal, werden de gronden uit verkoop gehaald. De stilliggende woningmarktsituatie van destijds, gecombineerd met de in die tijd nog niet ontwikkelde herstructureringslocaties in Yerseke waren hier aanleiding voor. Ontwikkeling van de locatie lag, binnen afzienbare tijd, dan ook niet voor de hand.

Anno 2019, ziet deze woningmarktsituatie in Yerseke er totaal anders uit. Medio 2017 is onderzoek gedaan naar de woningmarkt in de kernen van de gemeente Reimerswaal. Verwezen zij naar het onderzoeksrapport 'Resultaten Onderzoek Woningmarkt Kernen Reimerswaal 2017'. Het aanspreken van de nog aanwezige woningbouwgrond in de woonwijk Steehof ligt dan ook voor de hand. Ruimtelijk gezien kan hiermee de ontwikkeling van de woonwijk kwalitatief hoogwaardig worden voortgezet en kan worden voorzien in de toegenomen vraag naar woningen in Yerseke. Door de nieuwe stedenbouwkundige opzet van dit kwadrant en de toegenomen kwaliteit in de openbare ruimte ten opzichte van het eerdere ontwerp, zal de realisatie van dit gebied dan ook ruimtelijk voorzien in een mooie afronding van de woonwijk en volkshuisvestelijk voorzien in een latente vraag naar woningen in Yerseke. De geprojecteerde woningen in Steehof (vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen op ruime kavels) voegen daarnaast

differentiatie toe ten opzichte van de reeds bestaande woningvoorraad en de ontwikkelingen op de herstructureringslocaties die zich meer richten op rijwoningen, levensloopbestendige woningen en twee-onder-één-kap woningen in een meer steniger woonmilieu.

Met de uit-exploitationame van de gronden in Steehof zijn destijds ook de woningen van de woningbouwplanning verdwenen. In de nu geldende regionale woningbouwplanning die is opgenomen in de regionale woningmarktafspraken 'Agenda Wonen De Bevelanden 2025' zijn de aantallen voor deze ontwikkeling dan ook niet opgenomen.

In het kader van het vaststellen van de regionale woningmarktafspraken anno 2017 is de regio door de provincie verzocht om in beeld te brengen welke woningbouwplannen de komende jaren door de gemeenten in procedure worden gebracht, bovenop de in de regionale woningmarktafspraken opgenomen capaciteit. Voor Reimerswaal gaat het om plannen voor 75 woningen. Binnen de regionale verdeling is dit aantal ook passend voor het programma van Reimerswaal; hiermee wordt de plancapaciteit van de gemeente niet overschreden. Voorts staat Steehof al lange tijd in de planmonitor van de provincie Zeeland opgenomen met 38 woningen, inclusief 8 gerealiseerde woningen aan de Ferdinand Bollaan.

Van deze 75 woningen die in 2017 en 2018 in procedure zullen worden gebracht zijn er 35 woningen gereserveerd voor het voorliggende plan van Steehof. Dit is meer dan voldoende:

1. De 8 geplande kavels aan de Ferdinand Bollaan binnen dit plangebied waren niet uit exploitatie genomen. Deze zijn op de regionale woningbouwplanning opgenomen met een aantal van 10.
2. De overige 30 geplande kavels in het kwadrant van Steehof dat weer in exploitatie wordt genomen valt onder de in procedure te brengen capaciteit van 75 woningen. Hiervoor zijn 35 woningen op de planning opgenomen.
3. De verwachting is dat, na realisatie van het plan, of na het uitkristalliseren van de planontwikkeling, een restcapaciteit van 7 woningen van Steehof ontstaat. Op de woningbouwplanning zal deze restcapaciteit worden verwerkt en mogelijk worden gekoppeld aan een nog te ontwikkelen project in Yerseke.

Tot slot wordt opgemerkt dat de ontwikkeling ook past in het overige gemeentelijke beleid. In de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal maakt de ontwikkeling onderdeel uit van de dorpskern van Yerseke en wordt aangeduid als 'Afronden Steehof'. Door een goede kwalitatieve afronding van de wijk Steehof te realiseren, wordt aan het hier voormelde beleid voldaan.

Conclusie

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

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Op grond van artikel 8, lid 2 sub c van de Woningwet in samenhang met de Bouwverordening van de gemeente Reimerswaal mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In het verleden zijn in het plangebied diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het gaat om de volgende onderzoeken:

1. Inventariserend bodemonderzoek bestemmingsplan Steehof te Yerseke, 08-03-2005, Aquaterra;
2. Eindrapport verkennend bodemonderzoek Ferdinand Bollaan (V227) te Yerseke, 1 januari 2012, SMA Zeeland;
3. Verkennend bodemonderzoek, Steeweg 31 te Yerseke, 6 maart 2017, ABO Milieuconsultant BV;
4. Plan van aanpak Steeweg 31 Yerseke definitief, 15 mei 2017, ABO Milieuconsultant BV;
5. Briefevaluatierapport bodemsanering Steeweg 31 te Yerseke.

Uit dit overzicht blijkt dat het plangebied voldoende is onderzocht en dat er voor de voorliggende bestemmingsplanwijziging geen nieuw onderzoek of sanering noodzakelijk is. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In bijlage 1 van het bijlagenboek zijn de onderzoeken opgenomen.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

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

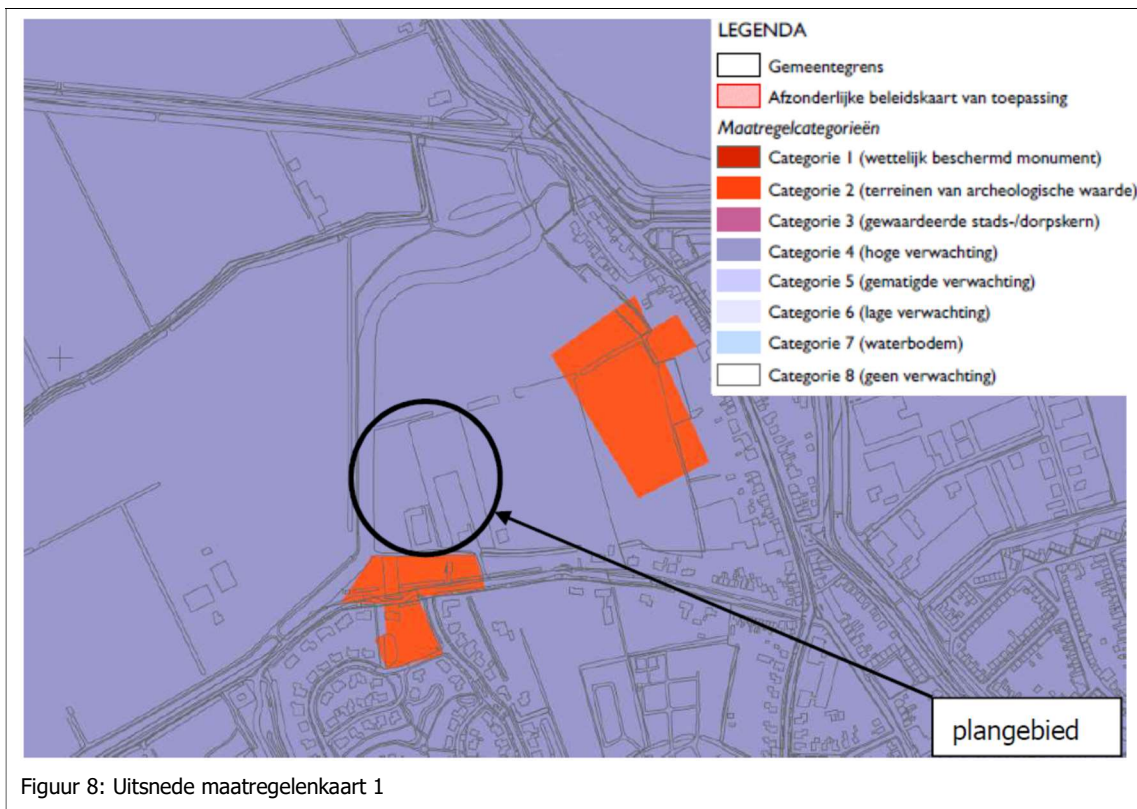
De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet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

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

Als basisonderdeel van het archeologisch beleid is een archeologische Maatregelenkaart-in-lagen ontwikkeld. In het kader van dit beleid worden op de Maatregelenkaart-in-lagen voor het gemeentelijke grondgebied acht maatregelcategorieën onderscheiden, onderverdeeld in

archeologische waarden (categorie 1 tot en met categorie 3), archeologische verwachtingen (categorie 4 tot en met categorie 7) en geen archeologische verwachting (categorie 8)¹.

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



Figuur 8: Uitsnede maatregelenkaart 1

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 8) is het plangebied grotendeels aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het plangebied groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Voor een klein gedeelte kent het plangebied de archeologische waarde: categorie 2, terreinen van archeologische waarde. Bij categorie 2 geldt dat als het plangebied groter is dan 50 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Beide waarden worden overschreden. In het verleden is reeds voor het overgrote deel van het plangebied archeologisch onderzoek verricht (Arnicon B.V. (Rapport A01-321.Z, Verkennend en waarderend archeologisch bodemonderzoek Yerseke-Steehof). Over dit rapport heeft de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) in 2001 een advies uitgebracht. Uit dit advies blijkt dat de conclusie uit het archeologisch rapport wordt ondergeschreven. Het onderzoeksgebied van het

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

archeologisch rapport is groter dan het plangebied. In het onderzoeksgebied zoals opgenomen in het archeologisch rapport bevinden zich twee terreinen van hoge archeologische waarde. Voor het overige deel van het onderzoeksgebied is er geen archeologische waarde aangetroffen. Voor het voorliggende bestemmingsplan betekent dit het volgende: daar waar categorie 2 op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is opgenomen moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Dit onderzoek is in juni 2017 uitgevoerd door SOB Research. Op 4 juli 2017 heeft het Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband (OAS) de rapportage beoordeeld en het volgende geadviseerd:

- Geadviseerd wordt om aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren ter hoogte van de te optimaliseren watergang binnen/aan de rand van het archeologisch monument. Gezien de aard van de werkzaamheden dienen deze werkzaamheden uitgevoerd te worden in de vorm van een archeologische begeleiding protocol opgraven. Voor deze werkzaamheden dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Dit PvE dient aan de bevoegde overheid ter beoordeling te worden voorgelegd. De werkzaamheden kunnen niet eerder starten dan dat een door alle betrokken partijen ondertekend PvE voor handen is.
- Binnen de overige delen van het onderzoeksgebied dient geen aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Desondanks blijft de mogelijkheid bestaan dat tijdens de graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Hiervoor geldt op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

Het plangebied valt niet binnen een deel van het onderzoek dat nader onderzocht moet worden. De archeologische waarden zijn dan ook van het plangebied verwijderd aangezien daar geen archeologische waarden zijn aangetroffen. Alle archeologische onderzoeken zoals hierboven genoemd, inclusief de adviezen van de SCEZ en het OAS, zijn opgenomen in bijlage 2 van het bijlagenboek.

Cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2018/2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Het betreft:

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

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

Het plangebied maakt deel uit van de grotendeels ontwikkelde wijk Steehof. Voor het gebied Steehof III was er reeds een inrichtingsplan opgesteld dat is vastgesteld in het bestemmingsplan. Er zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het plangebied aanwezig. Het voorliggende bestemmingsplan legt het nieuwe verbeterde stedenbouwkundige ontwerp vast dat nog steeds aansluit op de bestaande wijk. Er zal dan ook geen aantasting optreden van de cultuurhistorische waarde van het gebied.

4.3 Water

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

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Nationaal Waterplan 2016-2021

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

Stroomgebiedbeheerplan Schelde 2016-2021

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

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

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

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

Waterbeheerplan 2016 - 2021

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

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

Overleg waterbeheerder

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling is niet op of in de nabijheid van een waterkering gelegen.
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.
<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	Het verhard oppervlak neemt niet toe. Op dit moment is hetzelfde gebied reeds voor woningbouw bestemd. Destijds is al rekening gehouden met de toename van het verhard oppervlak in de geplande waterberging. Er wordt voldoende waterberging gerealiseerd.

belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit. Er is geen sprake van het 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 en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op 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.	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Het hemelwater wordt afgekoppeld/aangesloten op de waterberging conform de door het waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn diverse waterlopen in het plangebied aanwezig/worden nog aangelegd. Deze aanleg vindt plaats in afstemming met het waterschap. De sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Met de aanleg van de nieuwe waterlopen zal rekening gehouden worden met de obstakelvrije onderhoudszones.
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.

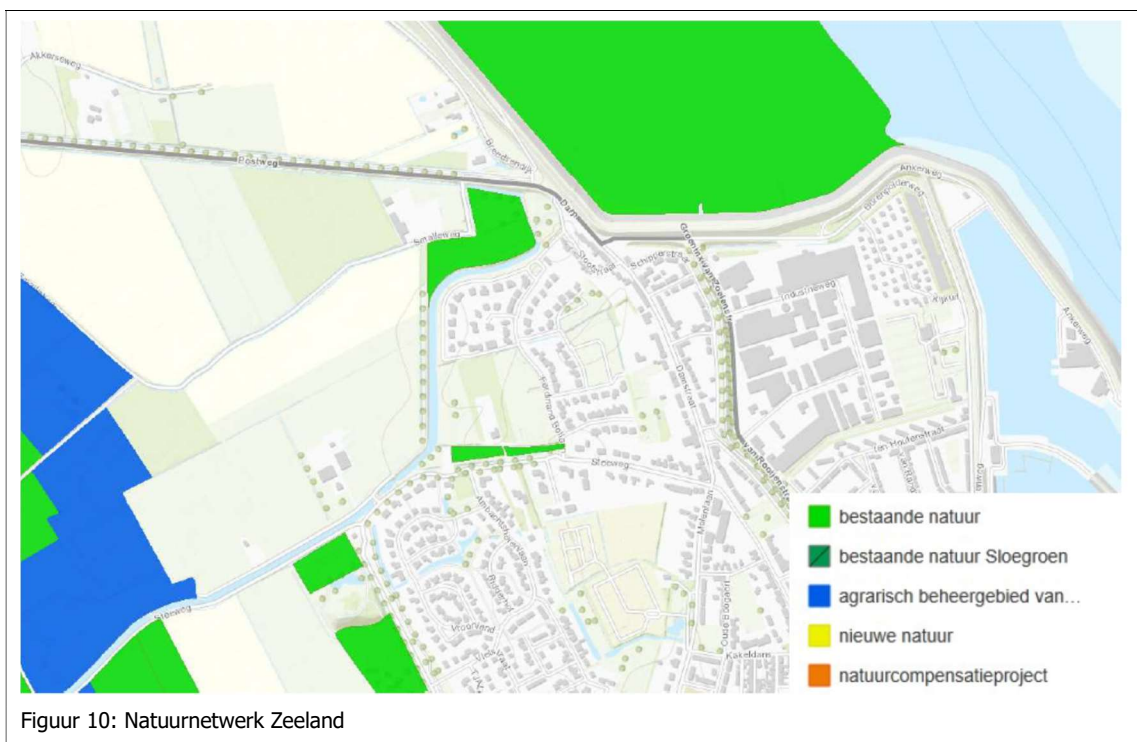
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er zijn geen waterwegen in het plangebied aanwezig. De wegen in het plangebied betreffen geen waterschapswegen.
--	--

4.4 Ecologie / flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000 gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is gelegen op een afstand van meer dan 300 meter. Het plangebied gelegen op korte afstand van het dorpsbos Yerseke welke is aangewezen in het kader van het Natuurnetwerk Nederland. In figuren 9 en 10 zijn de natuurgebieden weergegeven.



Figuur 9: Natura 2000



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

Afwegingszone natuurgebieden

Daarnaast geldt dat in de Omgevingsverordening Zeeland 2018 in artikel 2.27 de Afwegingszone natuurgebieden is opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoringsgevoeligheid van het natuurgebied. Het plangebied is binnen 100 meter vanaf een natuurgebied gelegen. Een nadere afweging moet derhalve plaats te vinden.

Natuurtoets

Door Ecoresult B.V. is een natuurtoets uitgevoerd op 5 april 2018. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Significant schadelijke effecten door de activiteiten (tijdelijk en permanent) op beschermde habitatten of doelsoorten van het Natura 2000-gebied Oosterschelde worden niet verwacht. Voor stikstof is het echter niet mogelijk om een exacte effectbeoordeling te maken. Gedetailleerde informatie over uitstoot als gevolg van verkeer en gebruik is niet beschikbaar. Om hierover meer zekerheid te krijgen is een Aeries-berekening noodzakelijk.
- Op basis van de aard van de werkzaamheden en de ligging van het NNZ in een woonwijk valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Zeeland. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel dienen maatregelen te worden getroffen om te voorkomen dat verontreiniging plaatsvindt van

het NNZ. Dit kan door het regelmatig verwijderen van afvalstoffen uit het NNZ tijdens de bouwfase.

- Het plangebied is geschikt voor voortplantingsplaatsen van algemene vogelsoorten. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord. Door in dezen onder andere buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart – 15 juli) te werken zijn schadelijke effecten op nesten van deze vogels te voorkomen. Het plangebied kan tijdens de uitvoering van werkzaamheden geschikt habitat bieden voor oeverzwaluw. Voorzorgsmaatregelen moeten getroffen worden teneinde vestiging van oeverzwaluw tijdens de werkzaamheden in het plangebied te voorkomen. Deze algemene maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol specifiek voor het plangebied concreet gemaakt te worden.
- Binnen het plangebied wordt de aanwezigheid van vaste rust en of verblijfplaatsen en essentieel functioneel leefgebied van Habitatrichtlijnsoorten uitgesloten. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Het plangebied biedt tijdens uitvoering van grondwerkzaamheden geschikt leefgebied aan rugstreeppad. Door de voorgenomen activiteiten kunnen individuen worden verstoord wat schadelijke effecten op deze soorten veroorzaakt. Voorzorgsmaatregelen moeten getroffen worden teneinde vestiging van rugstreeppad tijdens de werkzaamheden in het plangebied te voorkomen. Deze algemene maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol specifiek voor het plangebied concreet gemaakt te worden.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten waarvoor in de provincie Zeeland een vrijstelling van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals bastaardkikker, bruine kikker, kleine watersalamander, gewone pad, egel, bunzing, haas, hermelijn, konijn, vos, ree, wezel en verschillende soorten 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 3 van het bijlagenboek.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op Natura2000 gebieden terug te dringen heeft het ministerie van I&M samen met o.a. het ministerie van EL&I het PAS ontwikkeld. PAS staat voor Programmatische Aanpak Stikstof. In het PAS worden maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie terug te brengen en hiermee de biodiversiteit in de Natura2000 gebieden te beschermen. Als een bestemmingsplan een mogelijke toename van de stikstofemissie toestaat, moet in het plan gemotiveerd worden hoe de depositie eruit ziet en hoe zich dat verhoudt tot de kritische depositiewaarde en de achtergrondwaarde.

De beoogde ontwikkeling voorziet in alleen in een wijziging van woningtypes. Het aantal woningen in het plangebied zal door de wijziging niet toenemen. De beoogde ontwikkeling zal daarom niet resulteren in een grotere verkeersaantrekkende werking dan reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. De waarde van stikstofdepositie zal daarom naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de huidige planologische situatie. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Milieuhinder

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

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Wel is de aanleg van een kerk beoogd aan de westzijde van het plangebied (circa 50 meter). De woonwijk Steehof is momenteel planologisch gereguleerd in het bestemmingsplan 'Yerseke'. Het onderhavige bestemmingsplan beoogt de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan 'Yerseke' op deze gronden te wijzigen, echter zonder dat de gevoelige bestemming 'Wonen' qua afstand tot het bestemmingsplan 'Nieuwbouw kerk Gereformeerde gemeente Yerseke', kleiner wordt. In hoofdstuk 4, onder meer in paragraaf 4.6, van het voormelde bestemmingsplan, wordt ingegaan op de ligging van de kerk ten opzichte van de omgeving, waaronder begrepen de gronden van het ontwerpbestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke'. Deze afstand bedraagt circa 50 meter, zowel ten opzichte van de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan 'Yerseke', als in het ontwerpbestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke'. De afstand tussen de kerk en het parkeerterrein en het plangebied van Steehof III, Yerseke, wordt akkoord beoordeeld nu het bestemmingsplan 'Nieuwbouw kerk Gereformeerde gemeente Yerseke' onherroepelijk is.' Het aspect milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Op de wegen in en rondom het plangebied geldt een snelheidsregime van 30 km per uur. Daarbij blijft de buitenste grens van de woonbestemming onveranderd. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

4.7 Luchtkwaliteit

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken

aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀. betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

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

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

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

Toetsing

De ontwikkeling ziet op de nieuwbouw van 38 woningen op een bestaande ontwikkelingslocatie. Er vindt geen toename in het aantal woningen plaats ten opzichte van de huidige planologische situatie. Deze ontwikkeling is dan ook dermate kleinschalig dat om deze reden kan worden aangenomen dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat in het kader van het bestemmingsplan 'Nieuwbouw kerk Gereformeerde gemeente Yerseke', een mobiliteitstoets is uitgevoerd naar de in dat bestemmingsplan beoogde ontwikkeling, de realisatie van onder meer een nieuw kerkgebouw. Het betreft de mobiliteitstoets 'Nieuwbouw kerk Gereformeerde gemeente Yerseke, Mobiliteitstoets' door bureau Juust d.d. 11 november 2016 (hierna: mobiliteitstoets). Voorts is er

een 'Second opinion mobiliteitstoets kerk gereformeerde gemeente' van 7 maart 2018, opgesteld door bureau Royal HaskoningDHV (hierna: second opinion mobiliteitstoets). In de mobiliteitstoets en de second opinion mobiliteitstoets is tevens rekening gehouden met de verdere ontwikkeling van de woonwijk Steehof. Verwezen wordt in dezen naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 20 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:888). Uitgaande van de correctheid en op basis van de mobiliteitstoets en de second opinion mobiliteitstoets is tevens in hetzelfde bestemmingsplan 'Nieuwbouw kerk Gereformeerde gemeente Yerseke' een beoordeling gemaakt omtrent het aspect luchtkwaliteit, inclusief de verdere ontwikkeling van de woonwijk Steehof. Uit die beoordeling blijkt dat het plan niet leidt tot het overschrijden van de in bijlage 2 bij de Wet milieubeheer genoemde grenswaarden.

4.8 Externe veiligheid

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

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

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

Inrichtingen

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

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

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

kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviestaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. Volgens het Risico Portaal Zeeland (RPZ) (figuur 11) zijn er geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij de projectlocatie aanwezig.



Figuur 12: Risico Portaal Zeeland

Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gemeenten verplicht de leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Volgens het RPZ zijn er binnen of nabij het plangebied geen buisleidingen aanwezig die voor het aspect externe veiligheid planologisch relevant zijn.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

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

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

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

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 3.300 meter afstand, het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West gelegen (bron: RPZ). Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het traject beschikt niet over een PR10-6 contour (0 meter) of een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied 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. Dit geldt echter alleen voor nieuwe ontwikkelingen. De herinrichting van het plangebied zorgt niet voor een toename van het aantal woningen, er hoeft derhalve niet te worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking. Vanwege de planologisch bestaande situatie, het ontbreken van groepen beperkt zelfredzame personen in het plangebied en de adequate voorbereiding van de gemeentelijke brandweer op een calamiteit ter plaatse, worden geen knelpunten verwacht.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Milieu-effectrapportage

Beleid en regelgeving

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is planm.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan planm.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Beoordeling plan

Het plan bevat activiteiten die genoemd worden in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. De activiteiten vallen onder onderdeel D.11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject", van het Besluit m.e.r.. De activiteiten zitten echter ver onder de drempelwaarden. Op grond van artikel 2.5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectrapportage nagaan of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De criteria van bijlage III van de richtlijn betreffen:

- kenmerken van het project;

- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

Deze beoordeling is uitgevoerd aan de hand van de 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling matrix'. In de bijlage bij dit bestemmingsplan is het resultaat van de beoordeling weergegeven. Uit de beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten zijn te verwachten die een formele m.e.r.-beoordeling van het plan noodzakelijk maken. De effecten op het milieu worden voldoende beschreven in de relevante paragrafen (4.1 tot en met 4.8)

Conclusie

Voor het plan is een zogenaamde 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling' uitgevoerd. Uit de beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten zijn te verwachten die een formele m.e.r.-beoordeling van het plan noodzakelijk maken.

4.10 Overige belemmeringen

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Inleiding

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

De regels

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

De verbeelding

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

De opzet van het plan

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

5.2 Verbeelding

Bestemmingen

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

Aanduidingen

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

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

5.3 Regels

De systematiek van de regels

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

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

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEELS

Opbouw bestemmingsregels

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

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

- *Afwijken van de gebruiksregels*

In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.

- *Wijzigingsregels*

Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Groen

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

Tuin

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

Verkeer

De straten, parkeerplaatsen zijn in de verkeersbestemming opgenomen. Er zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde toegestaan.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Woningen mogen, vrijstaand, twee-aaneen en aaneengesloten worden gebouwd.

Aan de voornoemde functies zijn bouwregels verbonden. Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte. Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte en de dakhelling. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Daarnaast zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen om aan-huis-gebonden beroepen en huisdierenverblijven onder voorwaarden mogelijk te maken.

5.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

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

- *Anti-dubbelregel*
Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouw mogelijkheden.
- *Algemene bouwregels*
Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouw grenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.
- *Algemene gebruiksregels*
In deze regels is de parkeernorm opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*
hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

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

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

Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke'.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is. Ingeval de gemeente de uitgeefbare gronden in eigendom heeft, vindt verhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door verkoop van bouwrijpe grond waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen. De gronden behorende bij het voorliggende bestemmingsplan zijn in eigendom bij de gemeente. Het kostenverhaal is in dit geval 'anderszins verzekerd', een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke toetsing

6.2.1 PROCEDURE

De gemeente Reimerswaal dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke' heeft in verband daarmee vanaf 11 januari 2018 tot en met 7 februari 2018 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is aan de ingezetenen van Reimerswaal en belanghebbenden gelegenheid gegeven een inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan het college. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt, er is één inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie is in het inspraak- en vooroverlegrapport (bijlage 4) opgenomen.

In het kader van de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke' met ingang van donderdag 13 september 2018 tot en met woensdag 24 oktober 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode is er één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke' ingediend. De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. Deze zienswijze en de beantwoording is in het zienswijzenrapport (bijlage 8) opgenomen.

6.2.2 VOOROVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het voorgeschreven overleg ex artikel 3.1.1, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de provincie Zeeland, de

Veiligheidsregio Zeeland en het waterschap Scheldestromen. Zowel de provincie Zeeland als de Veiligheidsregio Zeeland heeft een reactie op het plan gegeven. Deze reacties en de beantwoording is in het inspraak- en vooroverlegrapport (bijlage 4) opgenomen.

