



GEMEENTE REIMERSWAAL

Bestemmingsplan 'De Zaete 1 t/m 67, Yerseke'



Vastgesteld door de raad van de gemeente Reimerswaal
bij besluit van 27 juni 2017

, voorzitter

, griffier

gemeente	Reimerswaal
titel	Bestemmingsplan 'De Zaete 1 t/m 67, Yerseke'
imronummer	NL.IMRO.0703.07YeBPZaete1tm67-va01
projectnummer	RW4005
status	Definitief
Ontwerp	30 januari 2017
Vastgesteld	27 juni 2017



TOELICHTING

TOELICHTING

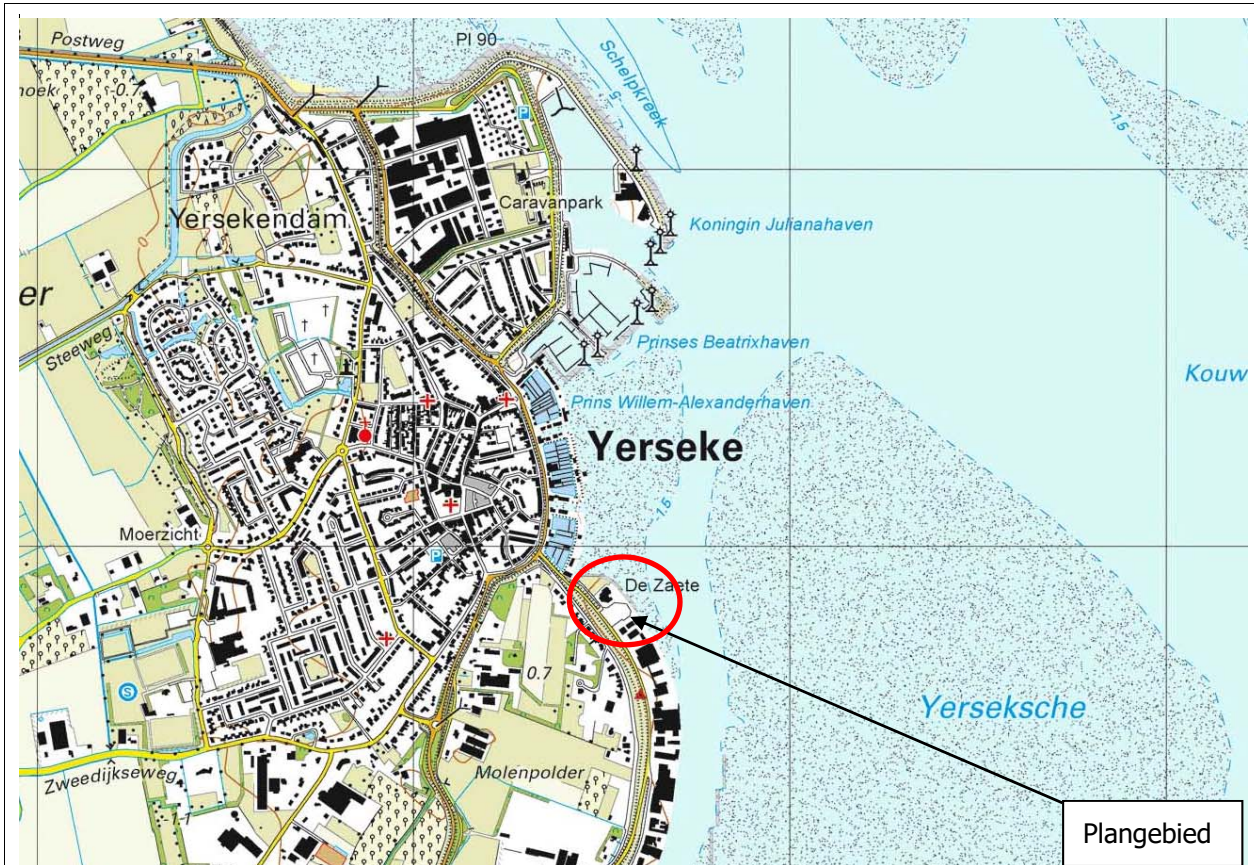
behorende bij het bestemmingsplan 'De Zaete 1 t/m 67, Yerseke' in de gemeente Reimerswaal.

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingplan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beoogde situatie	7
3	BELEIDSKADERS	11
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	13
5	JURIDISCHE ASPECTEN	17
5.1	Algemene opzet	17
5.2	Verbeelding	17
5.3	Regels	18
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	18
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	18
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	22
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	25
7.1	Maatschappelijke toetsing	25
7.2	Overleg	25
7.3	Handhaving	25

BIJLAGEN:

1. Bodem: Eindrapport verkennend bodemonderzoek, Sagro Milieu Advies b.v. d.d. 15 maart 2012;
2. Archeologie: Rapport archeologisch bureauonderzoek, Sagro Milieu Advies b.v. d.d. 16 maart 2012;
3. Flora & Fauna: Quickscan natuurtoets Ontwikkeling Landdeel De Zaete e.o., gelegen in Gemeente Reimerswaal, Ecoresult d.d. 9 april 2012;
4. Geluid: Akoestisch onderzoek, Akoestisch adviesbureau Van Lienden d.d. 3 april 2012;
5. Parkeerbalans;
6. Vooroverleg- en zienswijzenrapport.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. INLEIDING

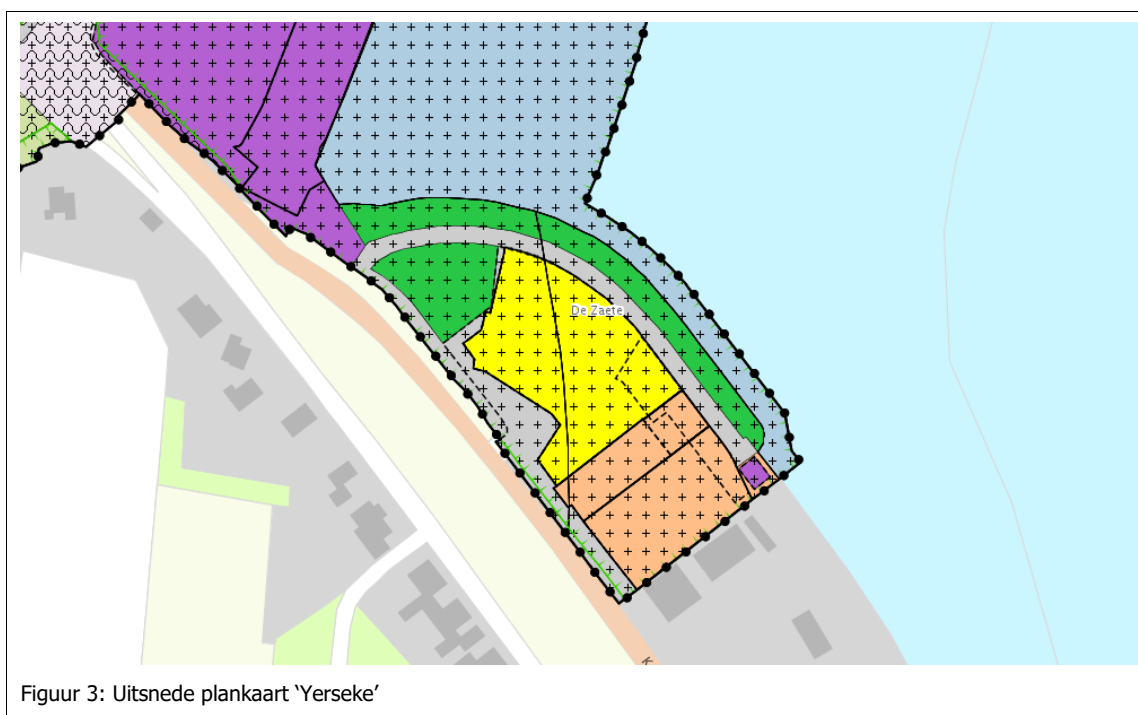
1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'De Zaete' (vastgesteld 23 september 2012) gaf vorm aan de visie van de gemeente op het te herontwikkelen gebied rondom het voormalige dorps huis 'De Zaete' in Yerseke. Dit bestemmingsplan is naderhand integraal opgenomen in het bestemmingsplan Yerseke (vastgesteld 27 januari 2015). Het gebied betreft de locatie vanaf het voormalige dorps huis tot aan het bedrijventerrein aan de Koringaweg, waar onder meer kennisinstituut Imares gevestigd is. Op deze plek zijn/worden diverse gebouwen gerealiseerd. De oorspronkelijke plannen uit 2011/2012 gingen uit van 2 woongebouwen (blokken C en D) en 2 gebouwen, (blokken A en B) waarin onder meer een museum, appartementen, een hotel en een bezoekerscentrum gerealiseerd zou worden. Ook nieuwbouw voor onderzoeksinstituut Imares zou worden gerealiseerd.

Het woongebouw blok D is gerealiseerd en sinds het voorjaar van 2015 bewoond. De appartementen in het woongebouw van blok C zijn inmiddels in verkoop genomen en de realisatie van dit woongebouw zal in 2017 plaatsvinden. Voor de blokken A en B daarentegen is aanpassing van de plannen noodzakelijk. De oorspronkelijke planvorming voor de blokken A en B zijn niet haalbaar gebleken. Hiervoor in de plaats zijn nieuwe plannen ontwikkeld.

1.2 Vigerend bestemmingplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Yerseke' (vastgesteld 27 januari 2015). De nieuwe functies voor de blokken A en B passen niet in de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Binnen het bestemmingsplan is ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde ontwikkeling te realiseren.



Figuur 3: Uitsnede plankaart 'Yerseke'

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. In het onderhavige geval, heeft de gemeente Reimerswaal aangegeven dat de ontwikkeling wordt opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan). Het voorliggende bestemmingsplan 'De Zaete 1 t/m 67, 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 'De Zaete 1 t/m 67, 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 komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Yerseke

Yerseke is de grootste kern van de gemeente Reimerswaal. Yerseke wordt gekenmerkt door de langgerekte oever langs de Oosterschelde met de havens en de bedrijfsterreinen. Ten oosten en noorden van Yerseke ligt de Oosterschelde. De dijklichamen langs de Oosterschelde vormen een begrenzing van de kern.

In de oostrand langs de Oosterschelde is voornamelijk bedrijvigheid gevestigd. De vestiging langs de Oosterschelde heeft te maken met de oester- en mosselteelt. De ontsluiting voor deze bedrijven wordt gevormd door een route over de dijklichamen. De dijklichamen zorgen verder voor een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen de bedrijfsterreinen die door de dijken en de woongebieden omsloten worden.

De Zaete

De locatie de Zaete is een welbekende plek in de rijke historie van Yerseke. Een plek, niet alleen bekend van voormalige dorps huis 'de Zaete', maar ook van de kennisinstututen die hier hun thuis hebben. Een locatie op het knooppunt van de Oosterschelde, de dijk, de zoutwaterindustrie en het dorp Yerseke. Een belangrijke plek in de belevenisroute langs de Oosterschelde.

Zoals hiervoor is aangegeven is de onderhavige locatie reeds planologisch geherstructureerd:

- Het bestemmingsplan '*De Zaete*': maakt het mogelijk dat er twee woongebouwen kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid tot het realiseren van de navolgende functie: horeca, wellness, museum, onderzoeksinstituut en maatschappelijke functies.
- Het bestemmingsplan '*De Zaete, 1^{ste} herziening*', maakt het mogelijk dat de woongebouwen tevens recreatief gebruikt mogen worden.
- Het bestemmingsplan '*Yerseke*' is een algehele herziening van het planologische kader van de kom Yerseke. Ook de gronden van de Zaete zijn hierin opgenomen, maar het bestemmingsplan Yerseke heeft geen planologische wijzigingen meer gebracht voor de onderhavige locatie.

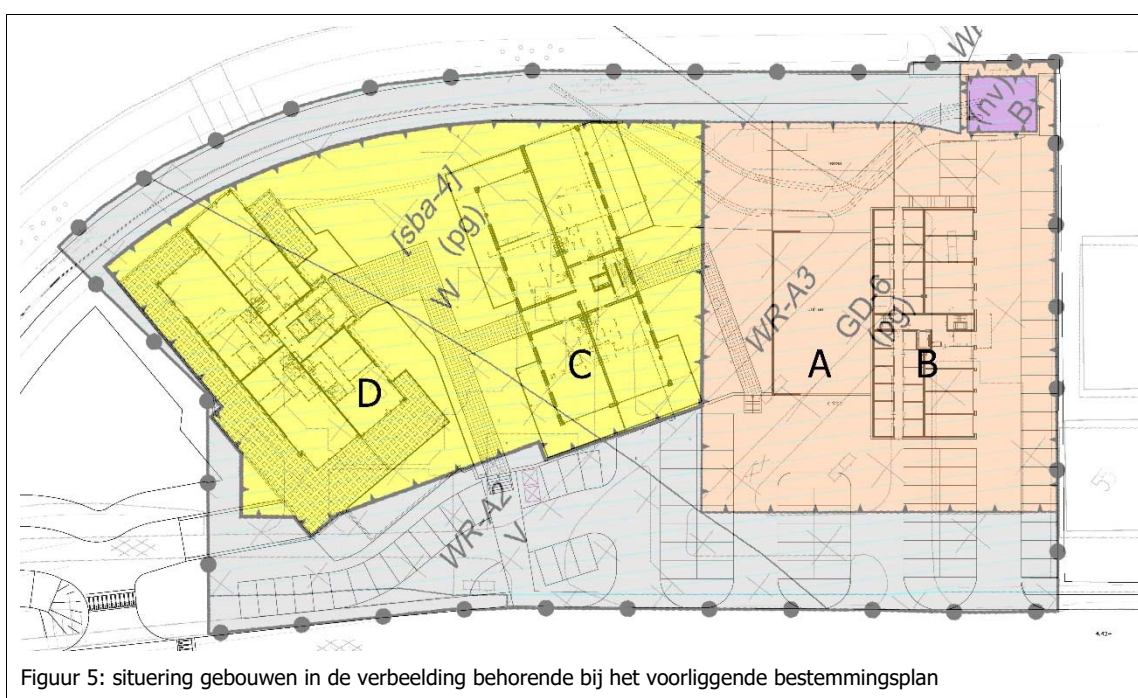
Inmiddels is de herontwikkeling van de locatie de Zaete ook in fysieke zin aangevangen en is het eerste woongebouwen (blok D) gerealiseerd. De start van woongebouw C is gepland voor januari 2017. Figuur 4 geeft een beeld van de huidige situatie weer.



Figuur 4: Foto huidige situatie locatie 'De Zaete'

2.2 Beoogde situatie

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, brengt voortschrijdend inzicht met zich mee dat Imares geen onderdeel meer uitmaakt van de planontwikkeling zoals deze eerder op de locatie 'De Zaete' werd voorgestaan. Als antwoord op deze wijziging van inzicht is het navolgende alternatief, dat met name op gebruikswijziging van de gronden ziet, ontwikkeld. Een aanpassing in het uiterlijk van de reeds hier geprojecteerde bebouwing, maakt tevens onderdeel uit van het beoogde alternatief. De voormelde gebruikswijziging ziet met name op het navolgende. De blokken A en B zijn gedraaid. Dit houdt in dat naast blok C, blok A wordt gerealiseerd met daarin het 'Onthaal'. Naast blok A wordt aan de zuidzijde blok B gerealiseerd. Door de blokken A en B onderling te wisselen, ontstaat er meer ruimte tussen de blokken C en B, wat resulteert in een betere stedenbouwkundige opzet.

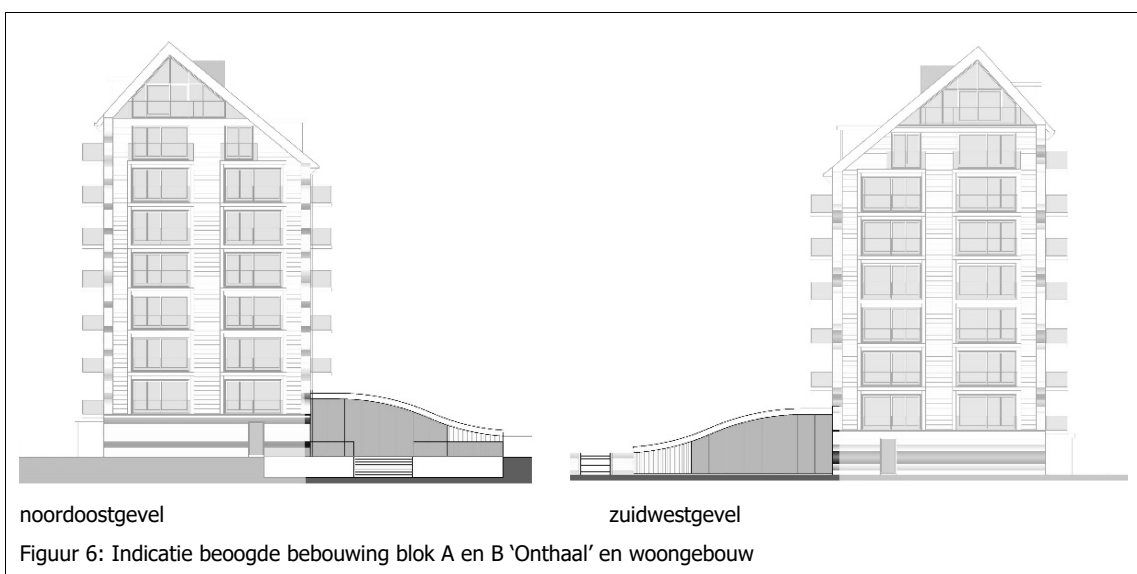


Figuur 5: situering gebouwen in de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan

1. In blok A zal een 'Onthaal' worden gerealiseerd. Vergelijk in dezen figuur 6. Dit is een gebouw, waarin de maatschappelijke functie, alsmede een volwaardige horecafunctie moeten kunnen worden uitgeoefend. Zo zal aan de zijde van de Oosterschelde een terras worden gerealiseerd, zal er in het gebouw een horecavoorziening komen (restaurant) en de mogelijkheid van zaalverhuur. Een en ander zal gecombineerd worden met ondergeschikte detailhandel;
2. Het gebouwblok B, zie figuur 7, zal ruimte bieden aan 24 appartementen. (Opgemerkt wordt dat in het gehele plangebied in totaal maximaal 60 appartementen direct worden toegestaan.) Deze appartementen zijn zowel permanent, recreatief, alsmede zorg gerelateerd te gebruiken. Hierbij zij opgemerkt dat de begane grondlaag ruimte biedt aan bergingen en parkeerplaatsen. Voorts wordt de mogelijkheid van het realiseren van een verdiepte parkeergarage niet uitgesloten. De initiatiefnemer is momenteel doende met de uitwerking van de exploitatie van gebouwblok B. Dit kan ertoe leiden dat de initiatiefnemer een woon-zorgconcept ontwikkelt, waarbij het wenselijk is dat gebouwblok B ruimte biedt aan 29 appartementen. In de regels behorende bij het

bestemmingsplan, is, in een afwijkingsbevoegdheid rekening gehouden met de toename van 5 appartementen in gebouwblok B, welke enkel kan worden toegepast als bij de ontwikkeling van het gebouwblok kan worden aangetoond dat het gebouw volledig wordt ingezet voor een woon-zorgconcept, waaraan de gemeente Reimerswaal onder voorwaarden medewerking wil verlenen omdat het een nieuw 'bijzonder woonmilieu' biedt voor een sociaal-maatschappelijke vraag. Daarnaast moet worden aangetoond dat voor de exploitatie van dit concept 29 appartementen noodzakelijk zijn in plaats van de direct toegestane 24 appartementen. Het is wenselijk dat de initiatiefnemer bij de ontwikkeling van het gebouwblok tevens kan aantonen dat het woon-zorgconcept voor langere tijd kan worden geëxploiteerd met de benodigde 29 appartementen;

3. Het gebouwblok B zal qua uiterlijk ook enigszins wijzigen. Met name de kappenstructuur wijzigt, alsmede de maximale hoogte. Deze neemt circa 5 meter toe;
4. De ontwikkeling zal worden voorzien van een voldoende gedimensioneerde parkeervoorziening op eigen terrein, al dan niet ondergronds.





zuidoostgevel



zuidwestgevel



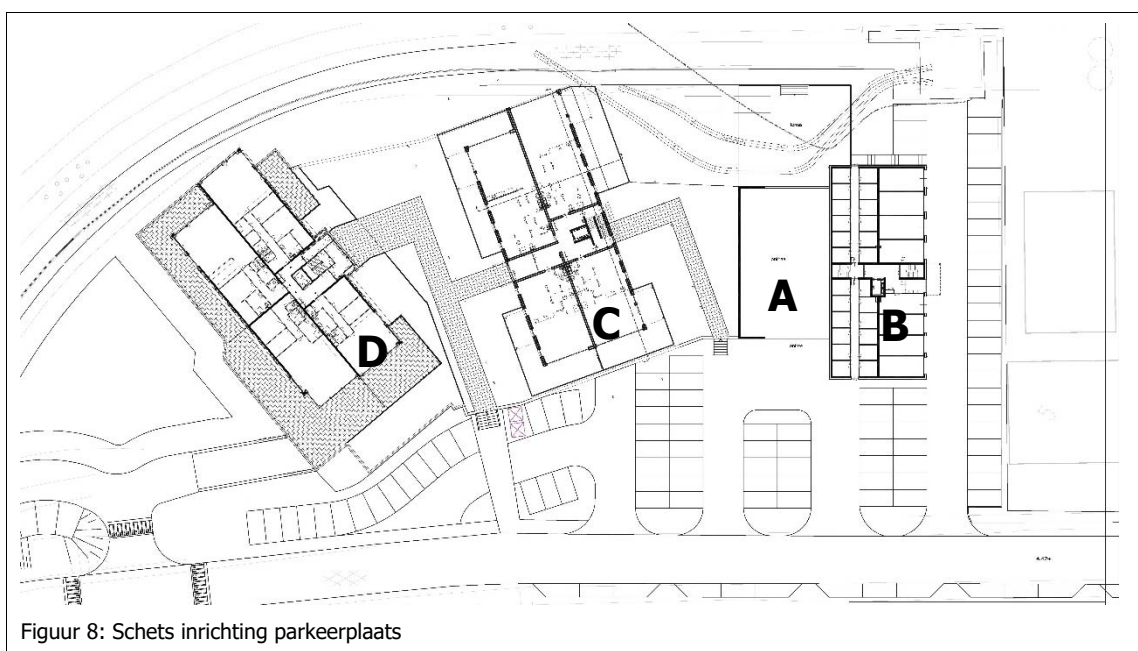
noordwestgevel

noordoostgevel

Figuur 7: Indicatie beoogde situatie gebouwblok B

Parkeren

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is er opnieuw gekeken naar de parkeerbalans. Uit de opgestelde parkeerbalans blijkt dat er een absolute parkeervraag is van 141 parkeerplaatsen. Indien er sprake is van meervoudig gebruik komt de parkeervraag neer op maximaal 125 parkeerplaatsen op een doordeweekse avond. Op het eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Zo worden er in de kelder van de gebouwen C en D 58 parkeerplaatsen gerealiseerd en worden er op het maaiveld 68 parkeerplaatsen gerealiseerd. Met in totaal 126 parkeerplaatsen wordt dan ook voldaan aan de maximale parkeervraag van 125 parkeerplaatsen. De totale parkeerbalans is opgenomen in de bijlage 5. In figuur 8 is een schets van de beoogde parkeerplaats opgenomen.



3 BELEIDSKADERS

Rijksbeleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkelingen zoals deze beschreven staan in paragraaf 2.2 hebben betrekking op enkele beperkte aanpassingen van de gebruiksregels en bouwregels van het vigerende bestemmingsplan 'Yerseke'. De functies die reeds mogelijk zijn in dit vigerende bestemmingsplan zullen herschikt worden, waarbij de bebouwing, met name voor de woonblokken A en B kleiner qua omvang worden. Voorts is voor gebouwblok B een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor meer appartementen in de vorm van een woonzorgconcept. Wat betreft gebouwblok B is de toegestane hoogte met ca. 5 meter toegenomen. Kortom de onderhavige herziening is van beperkte omvang en er is dus geen sprake van een ingrijpende planherziening.

De voorgestane functies en de omvang daarvan zijn reeds passend beoordeeld in de beleidskaders van het Rijk, de regio en de gemeente. Dit beleid heeft in de tussentijd geen wijzigingen meer gekend die van belang zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

De onderhavige ontwikkeling betreft, zoals hiervoor reeds is aangegeven, een beperkte herziening van de van toepassing zijnde regelingen uit het bestemmingsplan 'Yerseke'. Dit geldt ook voor de diverse aspecten van de kwaliteit van de leefomgeving. In dit kader wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Yerseke'. Volledigheidshalve zijn de uitgevoerde onderzoeken opgenomen in het bijlagenboek. Een opsomming van deze onderzoeken wordt hierna weergegeven:

7. Bodem: Eindrapport verkennend bodemonderzoek, Sagro Milieu Advies b.v. d.d. 15 maart 2012;

Uit het bodemonderzoek van bureau SMA van 15 maart 2012 blijkt dat de grond en het grondwater licht verontreinigd zijn, maar dat dit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bebouwing en het voorgenomen gebruik. Op de onderzoekslocatie blijkt de puinhoudende grond licht verontreinigd te zijn met kwik, lood, zink, PAK en/of minerale olie. Het zintuiglijke onverdachte straatzand en het zand onder de asfaltconstructie blijkt niet verontreinigd te zijn. De onverdachte zandige ondergrond blijkt een licht verhoogd gehalte aan PAK te bevatten. Het grondwater blijkt niet tot licht verontreinigd te zijn met barium. De aangetroffen gehalten in de grond en de aangetroffen concentraties in het grondwater zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoeksinspanningen hiernaar zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbepalingen voor de locatie. Bij eventuele grondafvoer is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

8. Archeologie: Rapport archeologisch bureauonderzoek, Sagro Milieu Advies b.v. d.d. 16 maart 2012;

Uit het archeologische bureauonderzoek, van bureau SMA van 16 maart 2012 blijkt dat archeologische waarden niet te verwachten zijn dan wel dat eventuele waarden door het ontwikkelingsproject niet worden aangetast. Na overleg met het SCEZ is gebleken dat een archeologisch boor- en vervolgonderzoek achterwege kan blijven.

De huidige plannen voorzien weliswaar in een vrijwel vlakdekkende bodemroering tot 2 á 3 meter onder het huidige maaiveld, maar daarbij zullen conform de opgestelde verwachting geen archeologische waarden worden verstoord. Het eerste potentieel archeologisch niveau wordt verwacht op circa 5 meter onder het huidige maaiveld ofwel circa 1 meter beneden NAP. Het bovenstaande is aanleiding aan te bevelen om alle grondroerende werkzaamheden boven NAP vrij te stellen van nader archeologisch onderzoek.

Op deze wijze wordt een beduidende veiligheidsmarge in acht genomen ten opzichte van eventuele archeologische niveaus. De verstoring als gevolg van heiwerkzaamheden beneden NAP zal door de bevoegde overheid moeten worden gewogen ten opzichte van het archeologisch belang.

9. Flora&Fauna: Quicksan natuurtoets Ontwikkeling Landdeel De Zaete e.o., gelegen in Gemeente Reimerswaal, Ecoresult d.d. 9 april 2012;

Bureau Ecoresult heeft op 9 april 2012 een Quicksan natuurtoets Ontwikkeling Landdeel De Zaete e.o., gelegen in Gemeente Reimerswaal uitgevoerd. De volgende conclusies/aanbevelingen zijn uit het onderzoek naar voren gekomen:

Flora- en faunawet (per 1 januari 2017 Wet natuurbescherming)

Op basis van de quickscan is vastgesteld dat gebouwen (Dorpshuis De Zaete en in het stenen gebouw op het terrein van Imares) in het plangebied potentieel geschikt zijn voor onder de Ffw beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Maatregelen worden in het onderzoek aanbevolen.

De genoemde gebouwen zijn echter al gesloopt, een nader onderzoek naar deze vleermuizen is derhalve niet noodzakelijk.

Daarnaast bleek uit het onderzoek dat er in het plangebied een kleine kans is op de aanwezigheid van broedgevallen van vogels, waaronder Merel en Houtduif. Hierdoor dient, indien werkzaamheden in de broedperiode worden uitgevoerd, voorafgaand het plangebied onderzocht te worden op bezette nesten/ broedgevallen zodat broedgevallen niet worden verstoord en verontrust. Het is mogelijk om broedgevallen van vogels te voorkomen, door in de winterperiode (tot en met februari) het aanwezige groen te rooien.

Natuurbeschermingswet (per 1 januari 2017 Wet natuurbescherming)

Voor het realiseren van het project de Zaete, zoals in deze rapportage begrensd, worden zowel op de habitattypen, de habitatsoorten als de vogeldoelen geen negatieve effecten verwacht. Voor andere Natura2000 gebieden worden eveneens geen negatieve effecten verwacht. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Wel kan de sloop van de huidige bebouwing en de bouwactiviteiten voor de nieuwe bebouwing tijdelijke effecten hebben op het ernaast gelegen gebied. Het gaat dan om verstoring van foeragerende vogels door licht, geluid, trillingen en beweging. Mede gelet op de lage aantallen foeragerende vogels en de aanwezigheid van voldoende alternatieve foerageergebieden wordt de verslechtering als niet significant beoordeeld. Gelet op het voorgaande worden de natuurlijke kenmerken van het Natura2000 gebied Oosterschelde niet aangetast. Hieruit volgt dat er op grond van de wet geen redenen zijn de aangevraagde omgevingsvergunning voor dit project te weigeren.

Stiltegebied

In 2008 is circa 650.000 hectare van Nederland aangewezen als stiltegebied, waarvan ruim 200.000 hectare in de Waddenzee en 150.000 hectare in de Zeeuwse wateren. Stiltegebieden worden door de provincies vastgelegd in het provinciale milieubeleidsplan. Het begrip stiltegebied vindt zijn oorsprong in de Wet geluidhinder. Stiltegebieden waren daarin gedefinieerd als gebieden waarin de geluidbelasting door toedoen van menselijke activiteiten zo laag is, dat de in dat gebied heersende natuurlijke geluiden niet of nauwelijks worden gestoord. In 1993 is het artikel over stiltegebieden in de Wet geluidhinder komen te vervallen en het wettelijk kader overgenomen in de Wet milieubeheer. Tot de gebieden behoren in elk geval:

- de gebieden die in de Natuurbeschermingswet zijn aangewezen als beschermd natuurmonument of als staatsnatuurmonument,

- de gebieden die zijn aangewezen ter uitvoering van de Overeenkomst inzake watergebieden van internationale betekenis, in het bijzonder als verblijfplaats voor watervogels (Conventie van Ramsar (1971), Trb. 1975, 84).

De Oosterschelde, een Wetlandgebied, is als stiltegebied aangewezen. Indachtig hetgeen inzake onder het kopje Natuurbeschermingswet is geconcludeerd én het feit dat het bestemmingsplan slechts op het land betrekking heeft, vormt dit aspect geen belemmering.

10. Geluid: Akoestisch onderzoek, Akoestisch adviesbureau Van Lienden d.d. 3 april 2012.

Het akoestisch onderzoek van bureau Van Lienden dateert van 3 april 2012. Met inachtnaam van de gehanteerde verkeersgegevens van $Q_{\text{verkeer}} = 1.660$ mvtg/etmaal op de Korringaweg wordt op de grens van het plangebied een geluidbelastingwaarde berekend van $L_{\text{den}} \leq 57$ dB.

Voor niet-zoneplichtige wegen geldt dat toetsing aan de normering van de Wet geluidhinder formeel niet hoeft plaats te vinden. Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' kan wel door de gemeente Reimerswaal worden overwogen de relatief hoge geluidbelasting langs de Korringaweg te beperken.

De karakteristieke geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructies van verblijfsgebieden binnen te bouwen nieuwbouw woningen/woonappartementen, moet minimaal voldoen aan $GA; k_{\text{vg}} \geq 57 - 33 = 24$ dB(A) conform het Bouwbesluit 2003. Om aan de genoemde waarde te kunnen voldoen zijn, na akoestisch onderzoek 'geluidswering gevels (GWG)', wellicht aanvullende geluidswerende bouwkundige voorzieningen noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek kan mede gebruikt worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en de toets aan het Bouwbesluit.

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 'De Zaete 1 t/m 67, Yerseke' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De regels

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

De verbeelding

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

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Anderzijds dient er invulling gegeven te worden aan het beginsel van rechtszekerheid. In het onderhavige bestemmingsplan is getracht zoveel mogelijk recht doen aan alle verschillende belangen.

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

5.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de diverse bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De

bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

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

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

5.3 Regels

De systematiek van de regels

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

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

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Opbouw bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving*

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in:

de functies die binnen de bestemming 'als recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toets-steen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

- *Afwijken van de bouwregels*
De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*
In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.
- *Afwijken van de gebruiksregels*
In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*
Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.
- *Wijzigingsregels*
Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Bedrijf

De nutsvoorziening in het plangebied is van een passende bestemming voorzien. Er worden geen gebouwen mogelijk gemaakt. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Hiervan zijn de hoogtematen vastgelegd.

Gemengd - 6

De gronden binnen de bestemming 'Gemengd-6' zijn bestemd voor:

- wonen
- woon-zorgconcept;
- maatschappelijk;
- horecabedrijven tot ten hoogste categorie 2 van de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten met daarbij behorend terras;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': mede een (half)verdiepte parkeergarage en garageboxen;
- cultuur en ontspanning met daaraan ondergeschikte detailhandel;

Er zijn maximaal 24 appartementen toegestaan welke permanent, recreatief dan wel zorg gerelateerd bewoond mogen worden. Maximaal 1000 m² mag gebouwd worden ten behoeve van de functies, maatschappelijk, horecabedrijven en cultuur en ontspanning. Het terras behorende bij het horecabedrijf is niet overdekt en hoeft dan ook niet meegenomen te worden in deze oppervlaktebepaling. Er is een afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Gemengd-6' opgenomen die het mogelijk maakt om maximaal 29 in plaats van 24 appartementen binnen de bestemming te realiseren. De voorwaarden van deze afwijkingsbevoegdheid zijn bedoeld om deze mogelijkheid toe te passen in het geval dat alle 29 appartementen zorg-gerelateerd en daarmee als 'bijzonder woonmilieu' worden gerealiseerd en geëxploiteerd.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de situering, de goot- en de bouwhoogte en de dakhelling. Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte en de dakhelling. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte. Tot slot zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen om aan-huis-gebonden beroepen onder voorwaarden mogelijk te maken.

Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor de belangrijke groenstroken en groenvoorzieningen in de kern.

In verband met de flexibiliteit zijn langzaamverkeersverbindingen rechtstreeks toegestaan binnen deze bestemming. De aanleg van ontsluitingswegen (erftoegangswegen) en parkeervoorzieningen zijn uitdrukkelijk niet rechtstreeks toegestaan. Water en waterberging zijn toegestaan. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming in Verkeer en Water voor zover dat nodig is voor de verkeersstructuur of waterhuishouding.

Verkeer

De met de bestemming Verkeer aangeduide gronden omvatten niet alleen wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, en voetpaden, maar ook terrassen, groenstroken, bermen, beplantingen en eventuele geluidwerende voorzieningen en afvalverzamelplaatsen. Ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen (watergangen, vijvers, maar ook ondergrondse bergbezinkbassins) zijn direct binnen deze bestemming mogelijk. Door deze bestemmingslegging is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk, zonder dat gedetailleerde regels dergelijke ontwikkelingen in de weg staan.

Water

De met de bestemming Water aangeduide gronden aan- en afvoer van water, waterberging, waterlopen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ten behoeve van bouwwerken ten behoeve van deze bestemming zijn bouwregels opgenomen. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming in Groen en Verkeer voor zover dat nodig is voor de groenstructuur of de verkeersstructuur.

Wonen

Een deel van het plangebied is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Een parkeergarage en bergingen zijn half verdiept mogelijk. Woningbouw is uitsluitend in gestapelde vorm toegestaan. Maximaal 36 wooneenheden zijn binnen de woonbestemming toegestaan.

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

De woningen mogen ook gebruikt worden als tweede woning en als recreatiewoning. Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Daarnaast zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen om aan-huis-gebonden beroepen onder voorwaarden mogelijk te maken.

Waarde - Archeologie 5, Waarde - Archeologie 6, Waarde - Archeologie 7 en Waarde - Archeologie 8

Behalve de desbetreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming.

Voor de archeologische waarden zijn dubbelbestemmingen opgenomen omdat hieronder meerdere enkelbestemmingen vallen.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 5' tot en met en 'Waarde – Archeologie - 8' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden.

5.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

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

Anti-dubbeltelregel

Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouwmogelijkheden.

Algemene bouwregels

Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouwgrenzen en percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.

Algemene gebruiksregels

Voldaan moet worden aan het bepaalde in de Nota parkeernormen van de gemeente Reimerswaal zodat er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is.

Algemene aanduidingsregels

Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. De gebiedsaanduidingen zijn gegroepeerd binnen zogeheten groepen van gebiedsaanduidingen.

In de regels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen met als doel de waarden te beschermen. Dit gebeurt enerzijds door aan de activiteiten die deze waarden kunnen schaden een omgevingsvergunning te koppelen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Anderzijds gelden beperkingen voor bepaalde ontwikkelingen (zoals vergroting van een bouwvlak) binnen deze gebieden.

Het betreft de volgende gebiedsaanduiding:

- vrijwaringszone - dijk;

Algemene wijzigingsregels

Het overschrijden van bestemmingsgrenzen kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

5.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht

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

Slotregel

Dit artikel ten slotte geeft aan de naam waaronder de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (bestemmingsplan De Zaete 1 t/m 67, Yerseke).

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

De beoogde ontwikkeling op de locatie De Zaete te Yerseke is een particulier initiatief. Voor de gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is een verkoopovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Deze is tevens te beschouwen als anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Reimerswaal dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Zaete 1 t/m 67, Yerseke' heeft met ingang van donderdag 16 maart 2017 tot en met woensdag 26 april 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is aan een ieder gelegenheid gegeven een zienswijze over het ontwerp kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Een uitgebreide omschrijving is opgenomen in het vooroverleg- en zienswijzen rapport zoals weergegeven in bijlage 6.

7.2 Overleg

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

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Rijkswaterstaat.

De beantwoording van vooroverlegreacties is opgenomen in het vooroverleg- en zienswijzen rapport zoals is weergegeven in bijlage 6.

7.3 Handhaving

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

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

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

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

Om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen, zullen handhavingsactiviteiten zoveel mogelijk

worden afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd.

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

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