

## PLAN & OMGEVING



## GEMEENTE REIMERSWAAL

Ruimtelijke onderbouwing 'Meidoornweg 4 te Waarde'

## **PLAN & OMGEVING**

's Heer Abtskerke  
Polderweg 6, 4444 AA

tel: +31 6 11782614  
e-mail: [info@planomgeving.nl](mailto:info@planomgeving.nl)  
URL: [www.planomgeving.nl](http://www.planomgeving.nl)

<b>gemeente</b>	Reimerswaal
<b>titel</b>	Ruimtelijke onderbouwing ' Meidoornweg 4 te Waarde '
<b>projectnummer</b>	RW206
<b>status</b>	Definitief
<b>concept</b>	1 november 2017
<b>definitief</b>	24 april 2018



**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

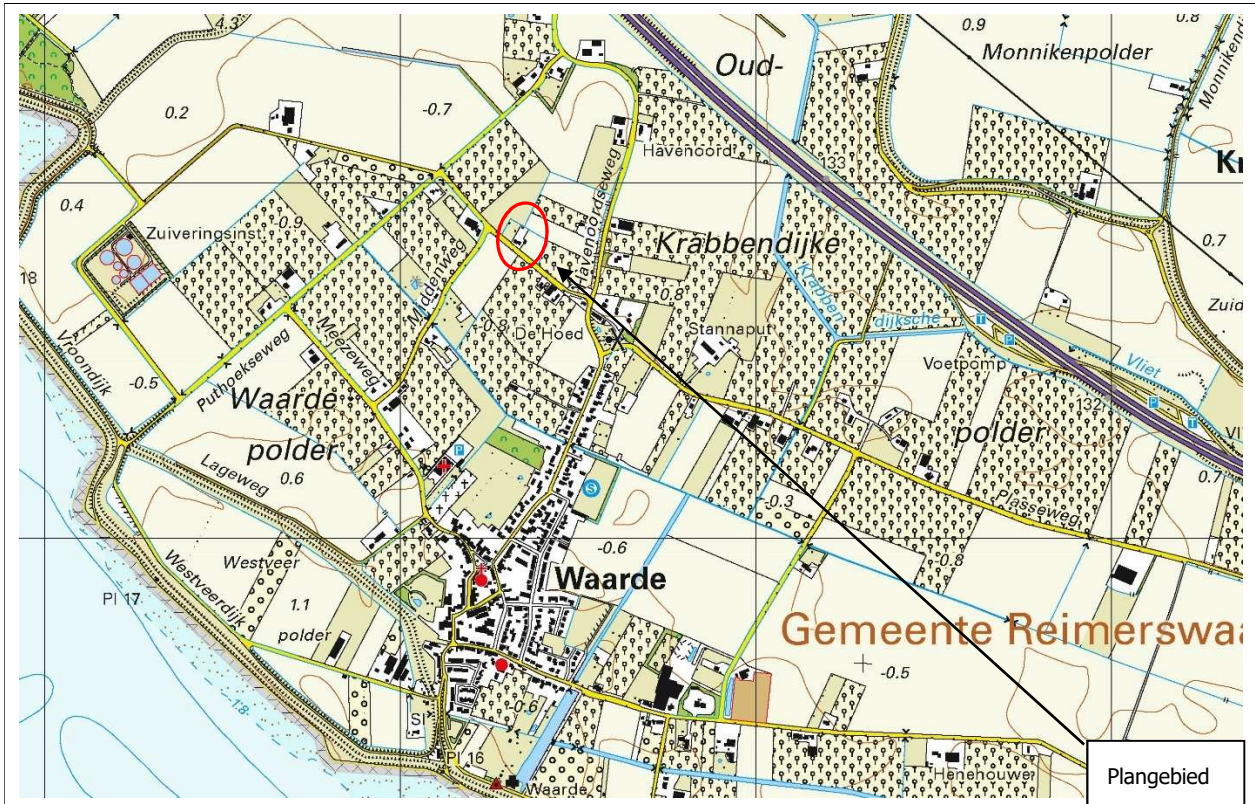


## **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

ten behoeve van de vestiging van een privé sauna en bed & breakfast aan de Meidoornweg 4 te Waarde.

### **INHOUD**

1	INLEIDING	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Vigerend bestemmingsplan	3
	1.3 Leeswijzer	4
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	5
	2.1 Huidige situatie	5
	2.2 Beoogde ontwikkeling	6
3	BELEIDSKADERS	7
	3.1 Rijksbeleid	7
	3.2 Provinciaal beleid	8
	3.3 Gemeentelijk beleid	9
	3.4 Toetsing beleidskaders	10
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	13
	4.1 Bodem	13
	4.2 Archeologie	13
	4.3 Cultuurhistorie	14
	4.4 Water	15
	4.5 Ecologie / flora en fauna	18
	4.6 Milieuhinder	19
	4.7 Geluidhinder	19
	4.8 Luchtkwaliteit	19
	4.9 Externe veiligheid	20
	4.10 Overige belemmeringen	24
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
6	PROCEDURELE ASPECTEN	27
7	MOTIVERING	29
	7.1 Afweging	29
	7.2 Conclusie	29



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

# 1 INLEIDING

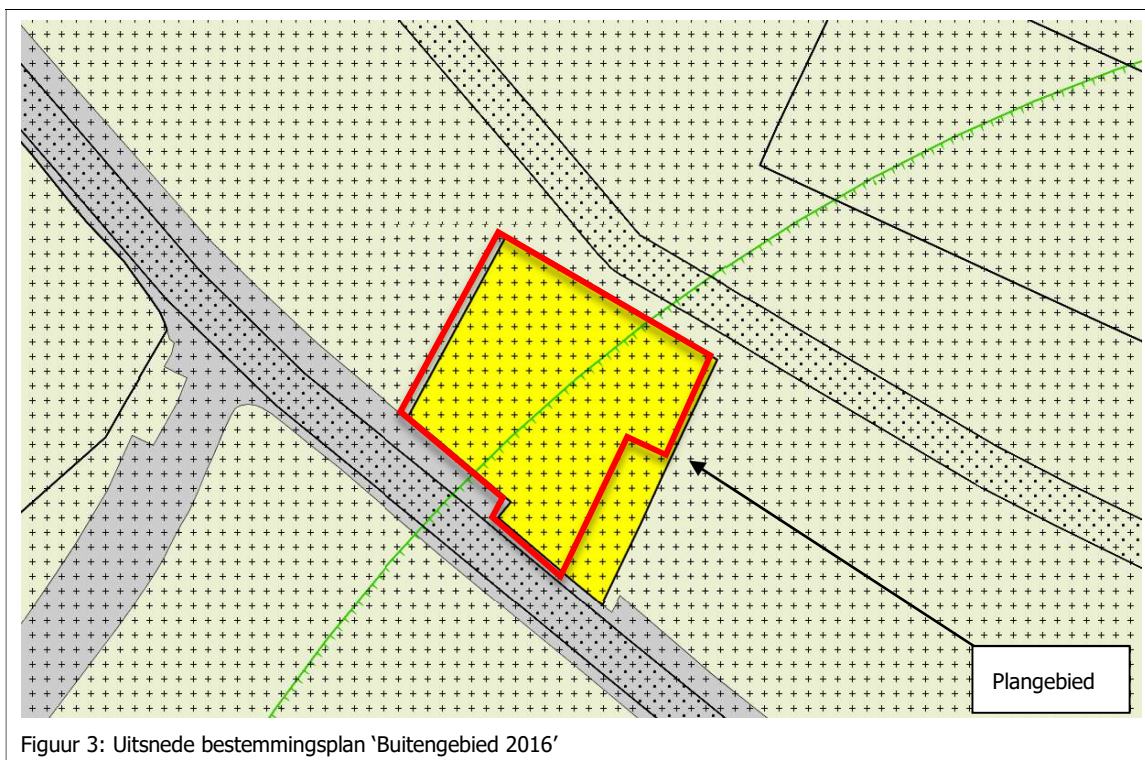
## 1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Meidoornweg 4 te Waarde is particuliere woning gelegen. Sinds eind 2014 is de eigenaar van de woning een bedrijf aan huis gestart. Het betreft het bedrijf VITARA privé sauna. De bedrijfsactiviteiten zien op het bieden van sauna arrangementen in privésfeer. Daarbij zijn er ook mogelijkheden tot het gebruik van het saunacomplex in combinatie met een overnachting. Beoogd wordt de bedrijfsmatige activiteiten te reguleren.

In figuur 1 en 2 is respectievelijk de ligging van de projectlocatie en een straatnamenkaart opgenomen.

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' van de gemeente Reimerswaal (vastgesteld 20-12-2016). De gronden in het plangebied kennen de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en 'vrijwaringszone – radar' op het plangebied van toepassing. In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. Binnen deze bestemming is het niet direct mogelijk een privé sauna te realiseren. In het bestemmingsplan zijn wel afwijkingsbevoegdheden (Artikel 27.6) opgenomen die het realiseren van een logies met ontbijt of kleinschalige recreatieve activiteiten mogelijk maken. Er wordt echter niet voldaan aan de in deze afwijkingsbevoegdheden opgenomen voorwaarden. Het is derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren.



De beoogde ontwikkeling is aan de gemeente Reimerswaal voorgelegd. De gemeente heeft aangegeven een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Vanwege de positieve grondhouding is besloten om de beoogde ontwikkeling in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing op te nemen in het 'Veegbestemmingsplan' voor het buitengebied van de gemeente Reimerswaal.

Het voorliggend document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing welke bij het veegbestemmingsplan 'Buitengebied, 2018' opgenomen wordt. Hiermee kan het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden.

### **1.3 Leeswijzer**

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan gegeven.



## 2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

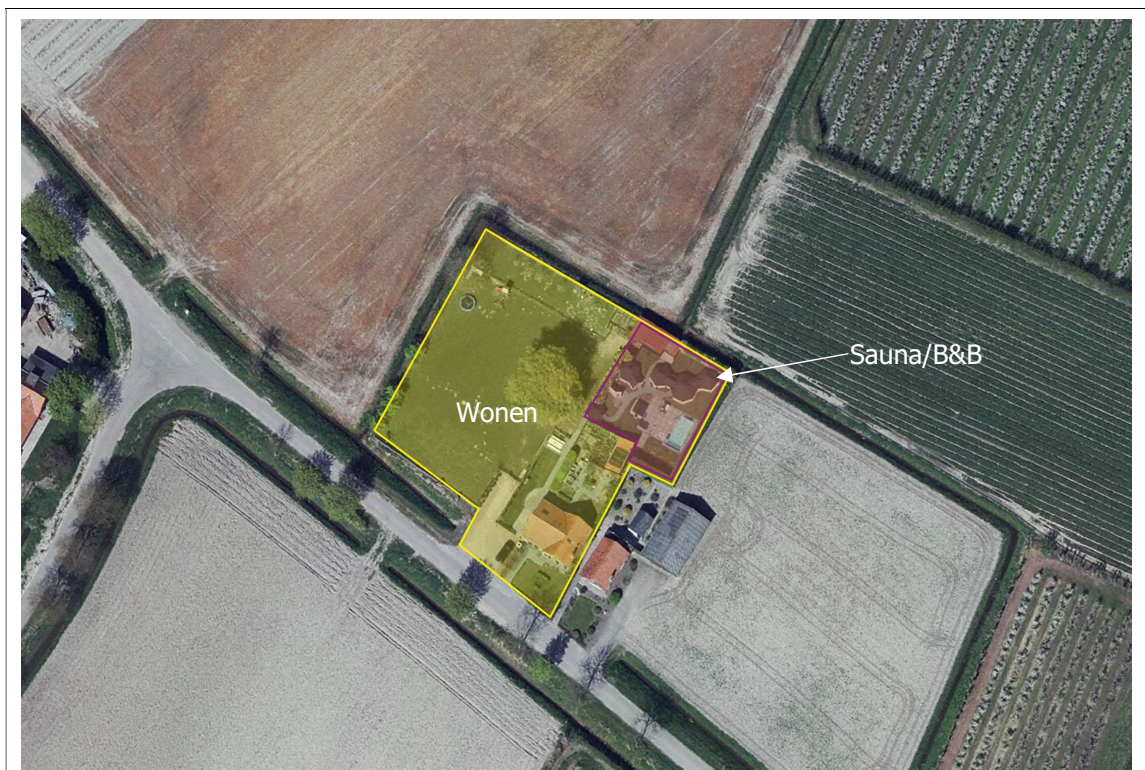
### 2.1 Huidige situatie

#### Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Meidoornweg 4 te Waarde, in de polder ten noordwesten van de kern Waarde. Het plangebied is gelegen ten noorden van de Meidoornweg en vrijwel volledig omringt door agrarische gronden. Alleen aan de oostzijde grenst het plangebied aan een woonperceel (Meidoornweg 2).

#### Het bestaande gebruik

Sinds eind 2014 is de eigenaar van de woning gelegen aan de Meidoornweg 4 een bedrijf aan huis gestart. Het betreft het bedrijf VITARA privé sauna. Het is dus nadrukkelijk geen openbare sauna. De sauna is gericht op het aanbieden van arrangementen voor maximaal 2 personen en niet meer dan 2 arrangementen aansluitend. De privé sauna kent de volgende voorzieningen: Finse kota's met jacuzzi en verwarmd buiten zwembad. Er is een relaxruimte waar een hapje en drankje worden geserveerd, regendouches en er is een gelegenheid voor overnachting.



Figuur 4: huidige inrichting plangebied (luchtfoto 2016)

#### Huidige inrichting plangebied

Het totale plangebied is circa 2.750 m<sup>2</sup> groot. Het perceel is kadastraal bekend Gemeente Reimerswaal, sectie D, perceelnummer 414. Op de voorzijde (zuidzijde) van het perceel is een particuliere woning gelegen. Naast de woning is er één bijgebouw van circa 25 m<sup>2</sup> ten behoeve van de woning aanwezig. Achter op het woonperceel, zie figuur 4, is het perceel ingericht ten behoeve

van de sauna en de bed&breakfast. De oppervlakte van het perceel dat in gebruik is ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteit bedraagt circa 500 m<sup>2</sup>. Op dit gedeelte van het perceel zijn diverse gebouwen aanwezig waaronder Finse kota's (houten hutjes). De oppervlakte van de bebouwing bedraagt circa 100 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er een zwembad aanwezig met een omvang van circa 20 m<sup>2</sup>. Tot slot is de westzijde van het perceel groen ingericht ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren.

Het perceel wordt aan de zuidzijde ontsloten via de Meidoornweg. Direct aan de wegzijde zijn meerdere parkeerplaatsen aanwezig.

## **2.2 Beoogde ontwikkeling**

De beoogde ontwikkeling houdt in het reguleren van de bestaande situatie zoals hiervoor is beschreven.

Om de ontwikkeling voor de toekomst te waarborgen zal op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' een aanduiding worden opgenomen en in de regels bij dit bestemmingsplan regels worden opgesteld die de omvang en de aard van de activiteit vastleggen.

### *Landschappelijke inpassing*

Het bestaande woonperceel kent reeds een groene haag rondom het gehele perceel. Ook rondom het gedeelte van het perceel waar de sauna is gelegen is volledig in het groen ingepast middels hagen.

### *Verkeer*

De bedrijfsmatige activiteiten zijn van zeer kleine schaal. De sauna wordt slechts aan twee personen tegelijk verhuurt. Dit betekent dat per bezoek 1 auto op het perceel zal worden geparkeerd. Op het perceel aan de Meidoornweg 4 is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Daarnaast kan worden gesteld dat de verkeersintensiteit door de vestiging van de sauna aan de Meidoornweg niet substantieel is toegenomen.

## 3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt in de paragraaf 'Toetsing beleidskaders' beschreven waarom de beoogde ontwikkeling past binnen het vigerende beleid van de genoemde overheden.

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. 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 een 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.

#### Wijziging Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2017

Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden waarbij een nieuwe Laddersystematiek is gaan gelden.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is als volgt gewijzigd:

*"1. Het tweede lid is als volgt komen te luiden:*

- 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.*

*2. Het derde lid is als volgt komen te luiden:*

*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.*

*3. In het vierde lid is «actuele regionale behoefte» vervangen door «behoefte» en «het bestemmingsplan, bedoeld in het tweede lid,» door «een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid».*

Bron: Staatsblad 2017, 182, p. 1.

Kort gezegd is het de bedoeling dat per 1 juli bij het toepassen van de ladder wordt beschreven welke behoefte (en niet actuele regionale 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. Dit komt (op hoofdlijnen) overeen met de vorige eerste twee treden. De derde trede is vervallen.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Halverwege de looptijd van het Omgevingsplan Zeeland bleek het nodig het plan te actualiseren en aan te vullen. Op 11 maart 2016 hebben Provinciale Staten daarom een herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en een eerste wijziging van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Er zijn onder andere wijzigingen aangebracht in het beleid voor wonen, zonneparken, kustbebouwing, landbouw en bedrijventerreinen.

Na de actualisatie is de provincie gevraagd om op drie onderwerpen beperkte wijzigingen door te voeren om gewenste ontwikkelingen op korte termijn mogelijk te maken. Het gaat om een verruiming voor bestaande pluimveehouderijen om diervriendelijker te kunnen produceren, het mogelijk maken van vijf projecten voor opwekking van zonne-energie buiten bestaand bebouwd gebied en het benoemen van een bedrijventerrein bij Nieuwdorp tot grootschalig bedrijventerrein.

### *Nieuwe Economische Draggers (NED)/Herbestemmen bebouwing*

Naast de ontwikkelingsruimte voor wonen en recreatie biedt de provincie in het landelijk gebied ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe economische dragers. Het gaat per definitie om kleinschalige activiteiten die qua aard, schaal en omvang passen in het landelijk gebied. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in hun bestemmingsplannen buitengebied een vergelijkbare lijst opnemen met toegestane activiteiten. Een nieuwe economische drager kan alleen worden gerealiseerd bij bebouwing op bestaande bouwvlakken en bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied. Verder is het volume van de bestaande bebouwing maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit, met een maximum bouwvlak tot 1 ha. Nieuw gebruik van onbebouwde gronden is daarbij niet wenselijk (géén buitenopslag, stalling etc.). Van gemeenten wordt verwacht dat zij op basis van locatie, ontsluiting, omvang van de opstallen etc. aangeven in hoeverre (her)gebruik van bouwvlakken als NED tot de mogelijkheden behoort. Daarbij kunnen zij tevens,

binnen de provinciale kaders, voorwaarden stellen aan de aard en maximale omvang van een (toekomstige) NED. Indien sprake is van verkeersaantrekkende werking, is de capaciteit van het bestaande wegennet bepalend.

#### Verordening Ruimte Provincie Zeeland

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

Halverwege de looptijd van het Omgevingsplan Zeeland was het nodig het plan te actualiseren en aan te vullen. Op 11 maart 2016 hebben Provinciale Staten daarom een eerste wijziging van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Er zijn onder andere wijzigingen aangebracht in het beleid voor zonneparken, kustbebouwing, landbouw en bedrijventerreinen.

Provinciale Staten heeft op 7 juli 2017 een besluit genomen over een tweede wijziging van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Hierbij zijn drie onderwerpen aangepast:

1. Er komt extra ruimte voor bestaande pluimveehouderijen om diervriendelijker te produceren (Beter Leven Keurmerk) zolang het aantal dieren per bedrijf niet toeneemt.
2. Op vijf locaties in Zeeland buiten bestaand bebouwd gebied kan een zonnepark worden aangelegd.
3. Het bedrijventerrein in Nieuwdorp wordt benoemd tot grootschalig bedrijventerrein.

Op de voorliggende ontwikkeling zijn de volgende regels uit de Verordening Ruimte Provincie Zeeland van toepassing:

- In Artikel 2.2, lid 1 is opgenomen dat in een bestemmingsplan bedrijven uitsluitend worden toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen.
- In lid 2, sub g staat dat het eerste lid niet van toepassing is op agrarische bedrijven, de vestiging van nieuwe economische dragers, de mogelijkheden voor niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied en energieopwekking als bedoeld in bijlage 1 bij deze verordening alsmede overige krachtens deze verordening toegelaten bedrijvigheid.

Uit bijlage 1, bijlage bij artikel 2.2, tweede lid onder g blijkt dat de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe economische drager niet alleen is voorbehouden aan bebouwing op bestaande bouwvlakken maar ook geldt voor bebouwing bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### Structuurvisie Buitengebied Reimerswaal (6 september 2012)

De gemeente Reimerswaal legt met deze Structuurvisie Buitengebied, het beleidskader vast ten aanzien van beleving en economie in haar buitengebied. Het beleidskader is gericht op het versterken van het landelijk gebied van Reimerswaal met en door alle betrokken partijen. In de gemeentelijke visie zijn het de bewoners, ondernemers en belangenbehartigers die - rekening

houdend met de kwaliteiten in het gebied - aan zet zijn om het landelijk gebied van Reimerswaal een duurzame toekomst te geven.

De gemeente heeft in haar structuurvisie geen specifieke richtlijnen gegeven voor het realiseren van Nieuwe Economische Draggers bij woningen in het buitengebied. Wel zijn heeft de gemeente in haar bestemmingsplan voor het buitengebied van Reimerswaal afwijkingsmogelijkheden op genomen voor zowel een recreatieve functie als de functie logies met ontbijt.

#### Bestemmingsplan 'Buitengebied 2016'

In aanvulling op paragraaf 1.2 staan in de onderstaande tekst de afwijkingsmogelijkheden uit artikel 27.6 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' beschreven.

##### *27.6.1 Logies met ontbijt*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 27.5, sub a ten behoeve van het toestaan van logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
- b. de activiteit is uitsluitend toegestaan in bestaande eet- en slaapvertrekken binnen de woning;
- c. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
- d. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving;
- e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

##### *27.6.2 Kleinschalige recreatieve/horeca-activiteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 27.5, sub a ten behoeve van kleinschalige recreatieve/horeca-activiteiten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden, zelfstandige recreatieve/horeca-activiteiten activiteiten zijn niet toegestaan;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van de recreatieve/horeca activiteiten bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
- d. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving;
- e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **3.4 Toetsing beleidskaders**

De voorgestane ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk. De ontwikkeling ziet namelijk op een reguleren van een ondergeschikte functie binnen het bouwvlak van een bestaand woonperceel.

Een dagrecreatieve activiteit zoals een sauna bij een woning en logies met ontbijt staan genoemd in bijlage 1: Bijlage bij artikel 2.2, tweede lid onder g. 'Nieuwe economische dragers en andere niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied.' Dit betekent dat een dergelijke semi-agrarische activiteit is toegestaan als Nieuwe Economische Drager.

Aan toevoegen van een Nieuwe Economische Drager worden in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland, in artikel 2.2 in combinatie met bijlage 1 behorende bij de voormelde verordening, regels gesteld. Zo dient te worden voldaan aan de volgende eisen:

- Een nieuwe economische drager kan alleen worden gerealiseerd bij bebouwing op bestaande bouwvlakken en bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied:  
*De sauna met bed&breakfast is gevestigd op een bestaand agrarisch bouwvlak.*
- Verder is het volume van de bestaande bebouwing maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit, met een maximum bouwvlak tot 1 ha.  
*Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De oppervlakte van het perceel dat in gebruik is ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteit bedraagt circa 500 m<sup>2</sup>. Zie paragraaf 2.2 onder 'Huidige inrichting plangebied'*
- Nieuw gebruik van onbebouwde gronden is daarbij niet wenselijk (géén buitenopslag, stalling etc.).  
*Er zal geen buitenopslag of stalling plaatsvinden.*
- Ontsluiting en verkeersaantrekkende werking.  
*Zie paragraaf 2.2 onder 'Verkeer'. Hieruit blijkt dat het perceel goed ontsloten is en dat er geen significante verkeersaantrekkende werking op zal treden.*

Uit de bovenstaande beschrijving en de beschrijving in hoofdstuk 2, blijkt dat met de regeling in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland rekening is gehouden. Het gemeentelijke beleid sluit aan op het provinciale beleid met dien verstande dat dergelijke activiteiten niet rechtstreeks, maar via een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

De voorliggende ontwikkeling kan echter op twee punten niet voldoen aan de voorwaarden behorende bij deze afwijkingen, namelijk: de activiteit vindt plaats in vrijstaande bijgebouwen en de toegestane oppervlakte ten behoeve van een dergelijke recreatieve activiteit wordt overschreden. De voorgestane ontwikkeling betreft echter een uniek luxe concept, dat juist door het ruimtebeslag van 500 m<sup>2</sup> mogelijk wordt gemaakt. De omvang van het perceel wordt door de activiteit niet vergroot. Op dit moment is het ook reeds mogelijk om (vergunningsvrij) 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te realiseren voor privé gebruik. De activiteit ziet op het gebruik van de faciliteiten door maximaal 2 personen tegelijkertijd waardoor de kleinschaligheid gewaarborgd blijft. Een overschrijding van het in het bestemmingsplan toegestane oppervlak heeft niet geleid tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte en heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer. Ook aan de andere voorwaarden uit de in het bestemmingsplan opgenomen afwijking wordt voldaan. Zo wordt de activiteit hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker, de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving (zie hoofdstuk 4) en er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Derhalve is de ontwikkeling passend in zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid.





## 4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

### 4.1 Bodem

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

De voorliggende ontwikkeling ziet op de toevoeging van een recreatieve functie aan de bestemming 'Wonen'. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### 4.2 Archeologie

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.

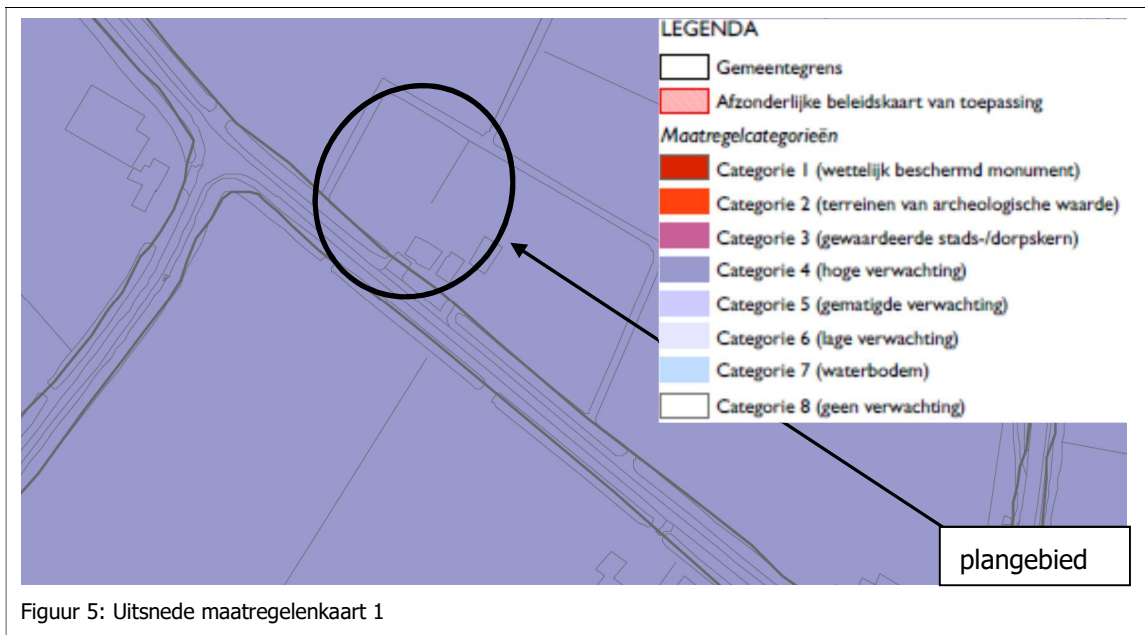
Op basis van de Erfgoedwet heeft de gemeente de plicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige archeologische waarden (art. 38a Wamz). Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Reimerswaal 22 november 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit archeologisch beleid 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)<sup>1</sup>.

In een bestemmingsplan dient (met uitzondering van de maatregelcategorie 1, 7 en 8) een dubbelbestemming 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.

---

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



Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt met categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het plangebied groter is dan 250 m<sup>2</sup> én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

De voorliggende ontwikkeling ziet op een functiewijziging. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### 4.3 Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing 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 (zie daarvoor paragraaf 4.2) dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

#### *Cultuurhistorische waarden*

In het plangebied komen geen monumenten of historisch waardevolle boerderijen voor. Het plangebied is gelegen in de Waardepolder. Dit is een 16e eeuwse herdijkte polder, waarvan door herinrichting de historisch-ruimtelijke structuur grotendeels is verdwenen.

Het bestaande perceel is reeds landschappelijk ingepast. De reguleren van de sauna met logies met ontbijt brengt hier geen verandering in. Er vindt geen aantasting plaats van de cultuurhistorische waarden van het gebied.

#### *Molenbiotop*

Over een gedeelte van het plangebied is een molenbiotop gelegen behorende bij de molen 'De Hoed'. Voor het behoud van de molen 'De Hoed' aan de Havenoordseweg in Waarde is het van

belang dat deze technisch kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waardoor rendementsverlies ontstaat. Een geringe windsnelheidsreductie kan een merkbare vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg hebben. Bebouwing en begroeiing kunnen leiden tot turbulentie, met als gevolg sterk wisselende windkrachten op het wiekenkruis en de askop van de molen. Hierdoor kan schade ontstaan. Het is vanuit het molenbelang dan ook wenselijk beperkingen te stellen aan de hoogte van bebouwing en begroeiing. Het gebied waarbinnen beperkingen gelden wordt molenbiotop genoemd.

De voorliggende ontwikkeling ziet niet op het toevoegen van bouwmogelijkheden. Een nadere toetsing aan de molenbiotop is derhalve niet noodzakelijk.

#### **4.4 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 geworden. 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<sup>e</sup> 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 waterkanskaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

### *Waterbeheerplan 2016 - 2021*

De visie van het waterschap is: 'Doelmatig beheer van watersystemen en afvalwaterketen. Deze zijn robuust en toekomstbestendig ingericht'. De volgende doelen zijn daarbij gesteld: Het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied zijn in 2027 op orde, ook voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht.

### Overleg waterbeheerder

Overleg met het waterschap Scheldestromen heeft tijdens het planproces plaatsgevonden. De overige relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in onderstaande tabel.

<b>Thema en water(beheer)doelstelling</b>	<b>Uitwerking</b>
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet binnen de beschermingszones van een waterkering gelegen. Er vindt ook geen nieuwbouw plaats.
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het verhard oppervlak zal niet toenemen.

<p><u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p>De ontwikkeling ziet op een functietoevoeging. De bestaande wijze van afkoppelen wordt gehandhaafd.</p>
<p><u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.</p>	<p>De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast. Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.</p>
<p><u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p>Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied, of aandachtsgebied voor de waterhuishouding volgens de grondwaterbeheersplankaart. Er wordt niet actief water de grond ingebracht. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.</p>
<p><u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.</p>	<p>De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.</p>
<p><u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Aan drie randen van het plangebied is open water aanwezig in de vorm van sloten. De sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Er vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van deze sloten.</p>
<p><u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p>Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.</p>
<p><u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p>Het plangebied grenst niet direct aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.</p>
<p><u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	<p>Rekening wordt gehouden met de regels van de Keur voor wat betreft de ruimte en bereikbaarheid voor onderhoudsstroken van de sloten grenzend aan het plangebied.</p>
<p><u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<p>Er zijn waterbeheerdersobjecten in de directe omgeving aanwezig</p>

<p><u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijks-waterstaat, de provincie en/of het waterschap.</p>	<p>Er loopt langs het plangebied een waterschapsweg. Er vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van de bestaande ontsluiting van het perceel. Er vindt geen toename in het aantal verkeersbewegingen plaats.</p>
--	---

#### 4.5 Ecologie / flora en fauna

##### *Wet natuurbescherming*

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

Op circa 1.200 meter van het plangebied is een natuurgebied gelegen welke onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Zeeland. Het Natura 2000 natuurgebied is op circa 1.275 meter afstand van het plangebied gelegen.

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 dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is. De beoogde ontwikkeling ziet niet op sloop en/of nieuwbouw. De te ontwikkelen locatie is reeds volledig in gebruik. Er treedt hierin geen verandering op. Een flora- en fauna onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

##### *Verordening ruimte provincie Zeeland*

In de Verordening ruimte provincie Zeeland (Vr pz) is in artikel 2.12 de Afwegingszone natuurgebieden opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan<sup>2</sup> 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. De beoogde ontwikkeling is op meer dan 100 meter afstand van een natuurgebied gelegen. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

##### *Onderzoek effecten op stikstofdepositie in relatie tot Natura 2000-gebied*

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in de Europese Unie waardevolle natuurgebieden aangewezen en beschermd die gezamenlijk een Europees ecologisch netwerk vormen, Natura 2000 genaamd. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het per gebied behalen van deze doelstellingen moet ertoe leiden dat op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding van bepaalde soorten en habitattypen behouden of hersteld wordt. In Nederland kennen we ruim 160 Natura 2000-gebieden, waaronder de Westerschelde.

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor de realisatie van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Deze stikstof is voornamelijk afkomstig uit de landbouw en voor

<sup>2</sup> Onder een bestemmingsplan wordt mede een omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' verstaan.

een klein deel uit het verkeer en de industrie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzocht te worden of de betreffende ontwikkeling al dan niet significant bijdraagt aan de stikstofuitstoot en daarmee een bedreiging vormt voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

De beoogde functiewijziging zorgt niet voor een significante toename van het aantal transportbewegingen. Gelet op het bovenstaande draagt deze ontwikkeling niet significant bij aan de stikstofdepositie. Stikstof vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.6 Milieuhinder**

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

De beoogde ontwikkeling is dermate klein dat dit geen milieuhindercategorie kent. De ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering voor de naastgelegen woonbestemming. Andersom is de sauna met logies en ontbijt gelegen op een bestaand woonperceel waardoor de afstand tot het meest nabij gelegen bedrijf niet verandert. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect milieuhinder geen belemmering vormt.

#### **4.7 Geluidhinder**

##### Wegverkeerlawaaai

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

De beoogde ontwikkeling betreft geen gevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### **4.8 Luchtkwaliteit**

In 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dit is vastgelegd in de ministeriële regeling NIBM. Er hoeft geen afzonderlijke toets plaats te vinden indien het project of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen

met een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Het project is 'in betekende mate' (IBM) als de toename voor één of beide stoffen hoger is. 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).

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling, het realiseren van een sauna met logies met ontbijt nevenactiviteit bij de woonbestemming, naar verhouding kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve, naar analogie, onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.9 Externe veiligheid**

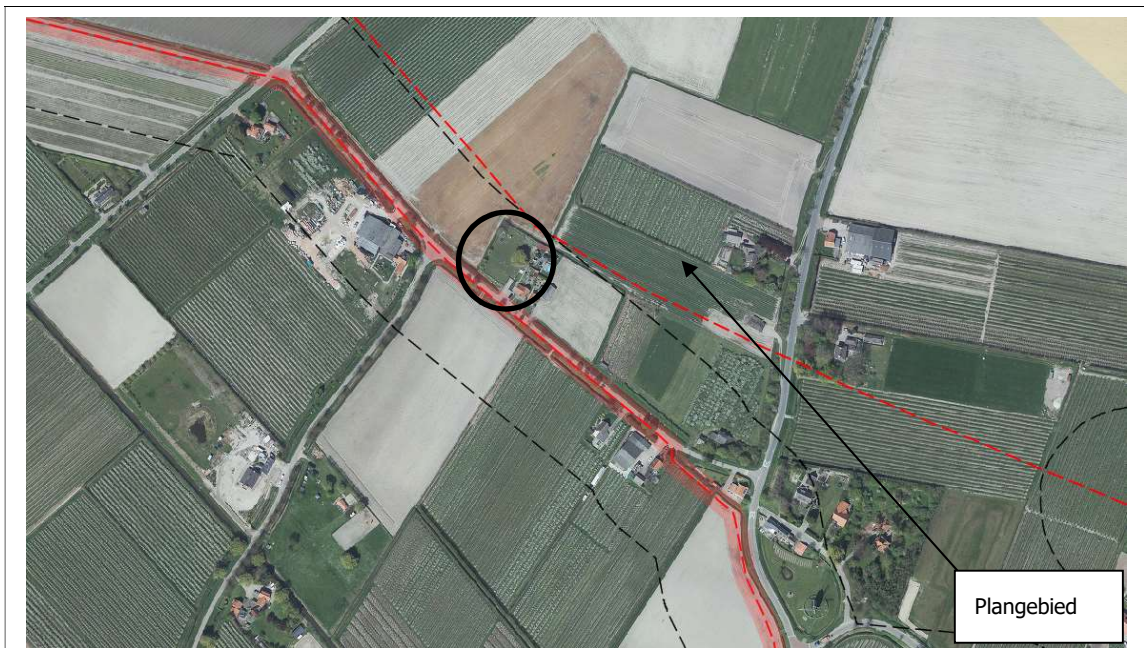
Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten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

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

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



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



Figuur 6: Risico Portaal Zeeland

### Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. Op basis van het Risico Portaal Zeeland (figuur 6) is in of in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichting aanwezig.

### Transportroutes

#### *Buisleidingen*

Op basis van de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 geldt dat voor leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, geldt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringsstrook van 4 of 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb

voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt.

Er zijn op basis van het Risico Portaal Zeeland twee buisleidingen nabij het plangebied aanwezig. Buisleiding 1 is evenwijdig aan de Meidoornweg gelegen. De sauna met logies met ontbijt is gelegen op circa 40 meter vanaf de buisleiding. Het betreft een propyleenleiding van DOW Benelux. De dodelijke effectafstand (1% letaliteit) van de leiding bedraagt 10 meter. Het maatgevend scenario is brandbaar. De risicocontour PR10<sup>-6</sup> bedraagt 16 meter. Het groepsrisico is niet berekend. Buisleiding 2 is gelegen ten noorden van het plangebied. Deze buisleiding vervoert aardgas (methaan) en is in eigendom van de Gasunie. Voor deze leiding is geen PR-10<sup>-6</sup> of groepsrisico bekend.

#### *Hoogspanningsleiding*

Er is geen hoogspanningsleiding in het plangebied aanwezig.

#### *Verkeersroutes gevaarlijke stoffen*

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

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

Het plangebied is niet gelegen nabij een vaarroute of wegverkeersroute voor gevaarlijke stoffen. Wel is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van het spoor tussen Vlissingen en Bergen op Zoom en de A58 aan de noordzijde van het plangebied (bron: Risico Portaal Zeeland). De afstand tot het spoor bedraagt circa 2,5 kilometer. Het traject beschikt niet over een PR10<sup>-6</sup> contour (0 meter) of een plasbrandaandachtsgebied. Het bedrijf 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.

#### Verantwoording

Uit de vuistregels voor het groepsrisico en omgang invloedsgebied van de provincie Zeeland (bron: Beleidsvisie externe veiligheid) blijkt dat er geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is als het een enkel kwetsbaar object in een al zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is. De provincie hanteert hierbij de volgende vuistregels:

- Tot een factor 10 onder de oriënterende waarde vereist de provincie geen uitgebreid onderzoek naar het groepsrisico.
- Tot een toename van het groepsrisico van 10% beschouwt de Provincie de toename als marginaal.

Pas als de risicosituatie niet voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden vereist de provincie een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een toename met maximaal 2 personen per etmaal. De beoogde ontwikkeling leidt derhalve niet tot een toename van het groepsrisico van 10%. Het project kan dan ook aangemerkt worden als 'marginaal'. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is in deze situatie niet aan de orde. Wel dient er in ieder geval te worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

#### *Bestrijdbaarheid*

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

#### *Beheersbaarheid*

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

#### *Zelfredzaamheid*

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

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

Ten aanzien van zelfredzaamheid in het plangebied geldt het volgende.

- Er is sprake van één vrijstaande overnachtingsmogelijkheid. Gebruikers van de sauna zijn niet verminderd zelfredzaam.
- Het plangebied is voldoende ruim van opzet zodat tijdens vluchten altijd ruimte is.

Bovenstaande aspecten worden voor zover mogelijk in achtgenomen bij het toepassen van de functiewijziging. De Veiligheidsregio wordt in het kader van de vooroverlegreacties bij het 'bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'' gevraagd te reageren op dit plan.

#### Conclusie

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

#### **4.10 Overige belemmeringen**

In paragraaf 4.9 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

## **5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **Kostenverhaal**

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling 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. Onderhavige ontwikkeling ziet niet op een bouwplan waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

### **Economische uitvoerbaarheid**

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



## **6 PROCEDURELE ASPECTEN**

De maatschappelijke toetsing en het vooroverleg zal gezamenlijk met de andere ontwikkelingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2018' plaatsvinden.





## **7 MOTIVERING**

### **7.1 Afweging**

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde functietoevoeging aan de Meidoornweg 4 te Waarde. Om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te laten zijn is derhalve een buitenplanse procedure noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling is acceptabel. Zo:

- past de ontwikkeling binnen het vigerende beleid van Rijk, provincie en gemeente. Zie hoofdstuk 3;
- is de ontwikkeling ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar in de omgeving. Zie hoofdstuk 2;
- brengt de ontwikkeling geen (onaanvaardbaar) nadelige milieuhygiënische of duurzaamheidseffecten met zich mee. Zie hoofdstuk 4;
- is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Zie hoofdstuk 5.

### **7.2 Conclusie**

Alle belangen integraal afwegend komt de gemeente tot de conclusie dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van de beoogde ontwikkeling aan de Meidoornweg 4 te Waarde in de weg staan. Realisatie van dit nieuwe gebruik volgens het voorliggende plan is in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'.



