

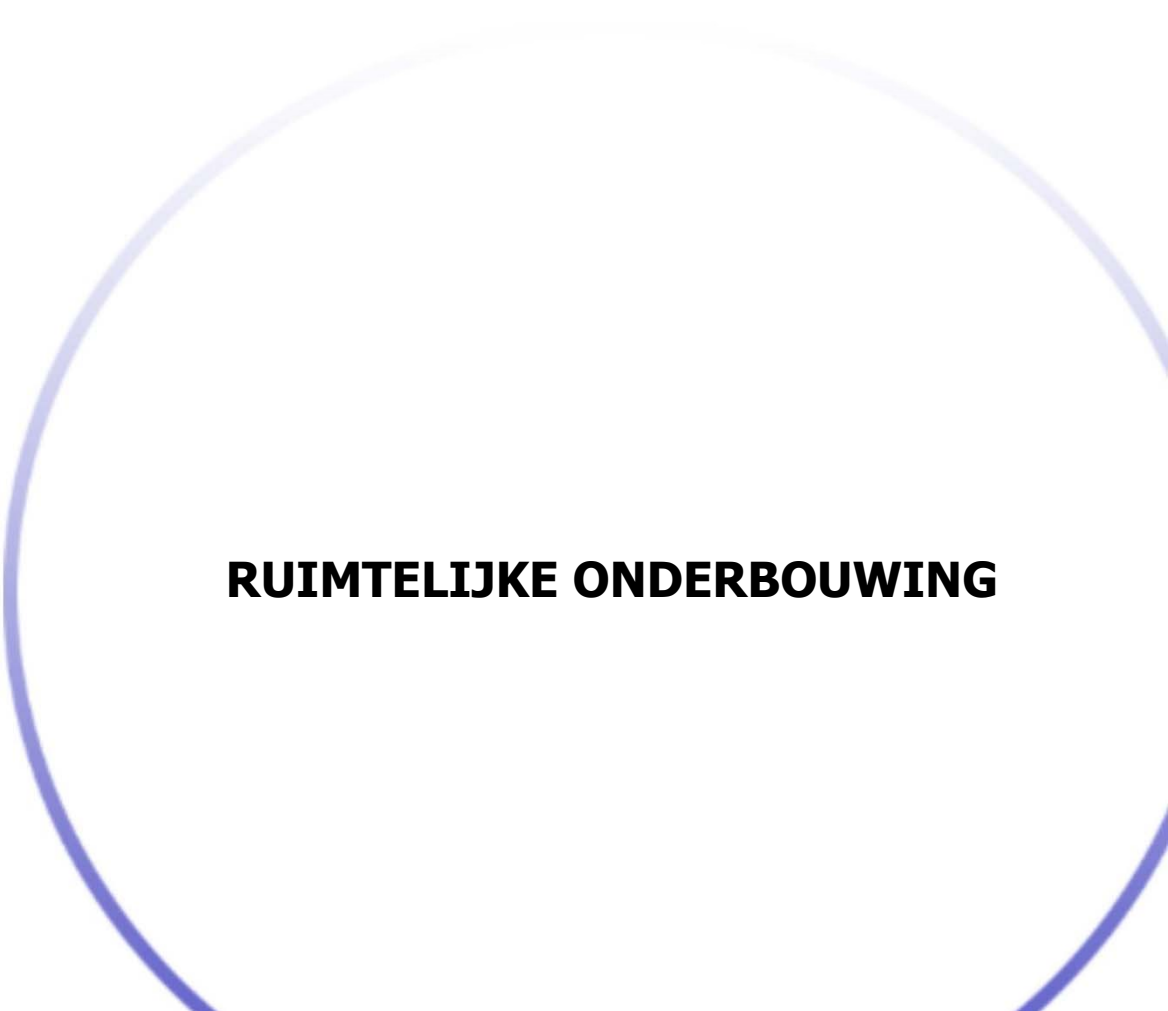


GEMEENTE REIMERSWAAL

Ruimtelijke onderbouwing 'Buitengebied, gedeelte Kaasgat 2 te Kruiningen'



gemeente	Reimerswaal
titel	Ruimtelijke onderbouwing 'Buitengebied, gedeelte Kaasgat 2 te Kruiningen'
projectnummer	RW2021
status	Definitief
concept	17 mei 2016
definitief	23 mei 2016



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

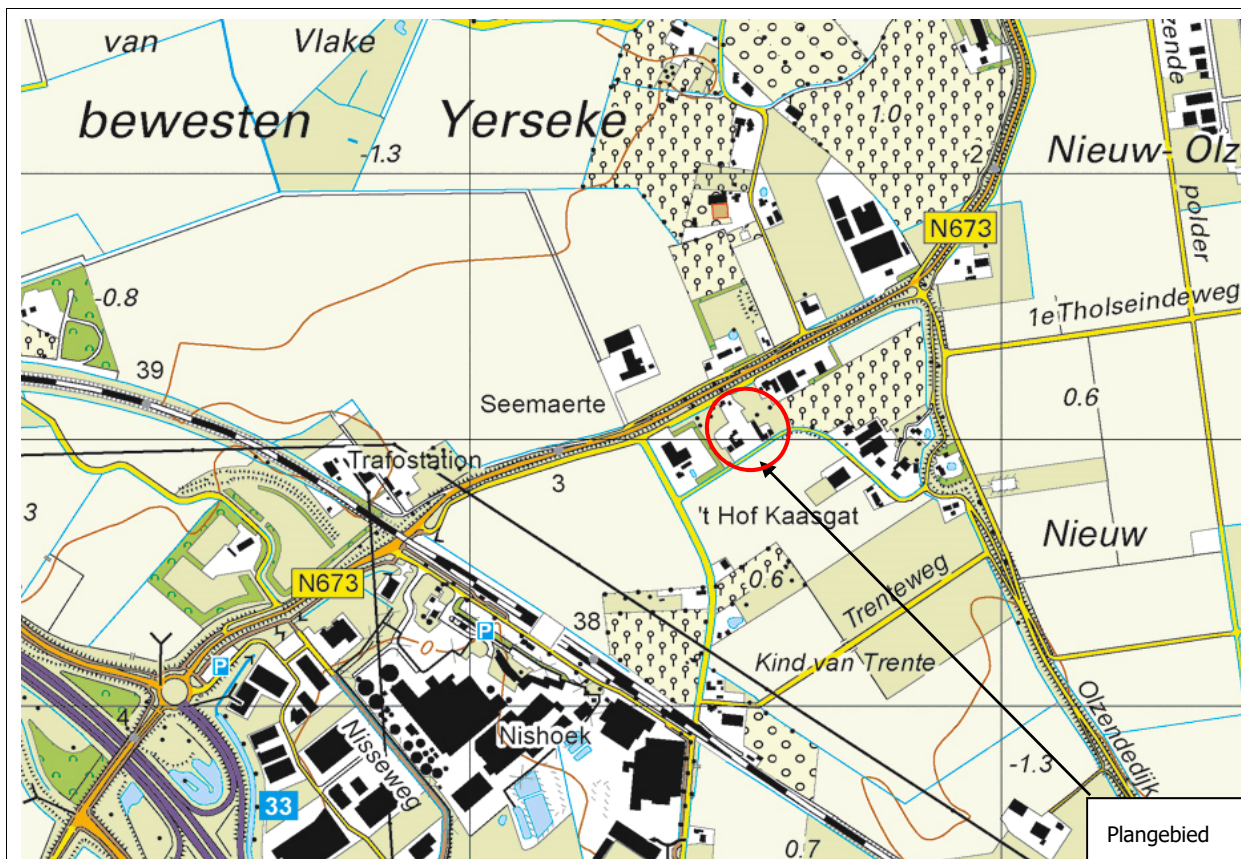
ten behoeve van de functiewijziging en herinrichting ter plaatse van het Kaasgat 2 te Kruiningen.

INHOUD

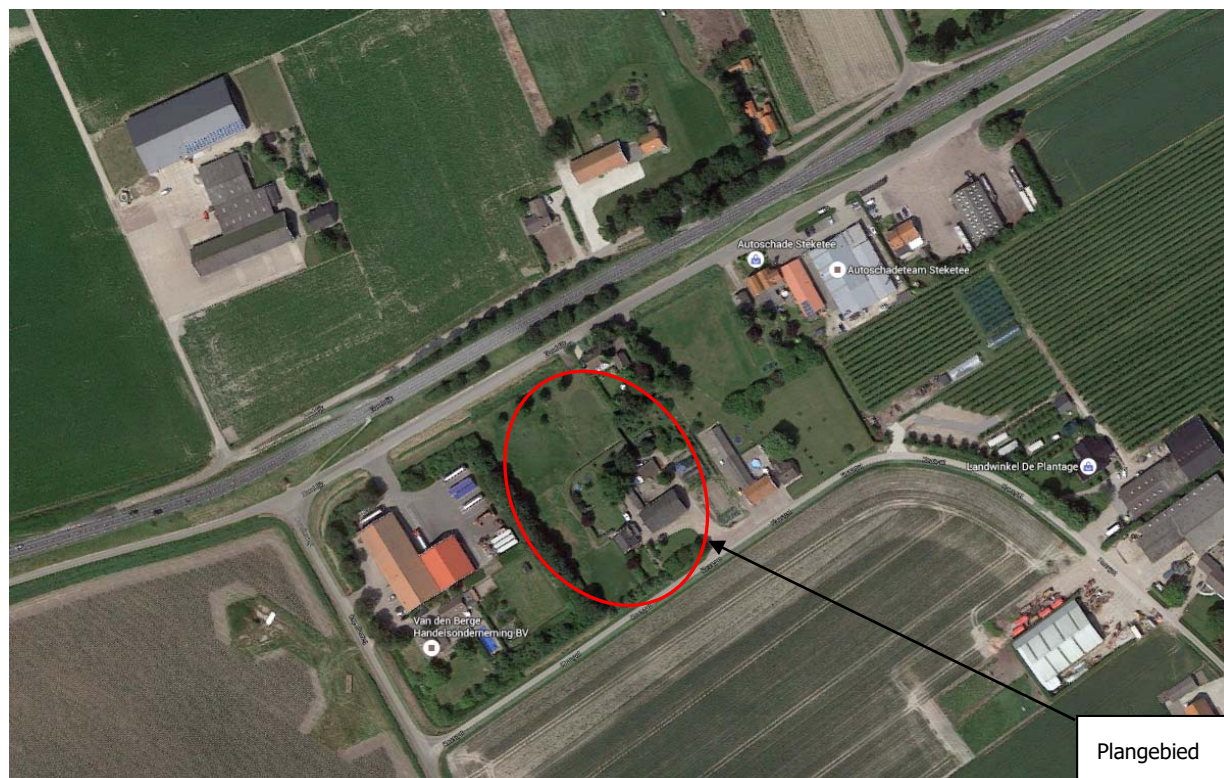
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	5
2.1	Bestaande locatie	5
2.2	Beoogde situatie	5
3	BELEID	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Toetsing beleidskader	14
4	TOETSING	15
4.1	Bodem	15
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	15
4.3	Water	17
4.4	Ecologie / flora en fauna	20
4.5	Milieuhinder	21
4.6	Geluidhinder	21
4.7	Luchtkwaliteit	21
4.8	Externe veiligheid	22
4.9	Overige belemmeringen	24
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
6	PROCEDURELE ASPECTEN	27
7	MOTIVERING	29
7.1	Afweging	29
7.2	Conclusie	29

BIJLAGEN:

1. Brief van de provincie Zeeland d.d. 5 maart 2009.



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Weihoek 14, op het bedrijventerrein Nishoek, is het bedrijf H2Groen gevestigd. H2Groen is een hoveniersbedrijf dat onder meer tuinen ontwerpt en aanlegt, onderhoud pleegt, straatwerk realiseert, alsmede in de vestiging Weihoek 14 een detailhandel exploiteert op het gebied van tuinen en buitenleven.

De vestiging Weihoek 14 is samen met een detailhandel in dier- en speelplezierartikelen, gevestigd in één groot bedrijfspand, dat weliswaar intern gescheiden is, maar waar de aanrijroute voor leveranties gezamenlijk wordt gebruikt. Voorts beschikt H2Groen over diverse busjes en autokarren, welke ook aan de achterzijde van het bedrijfspand staan opgesteld.

Door de groeiende vraag naar diensten van H2Groen is het momenteel niet meer mogelijk op de huidige locatie de bedrijfsvoering voort te zetten. Met name ruimtegebrek speelt hierin enorm parten. Voorts wenst H2Groen zich minder op de detailhandel te richten en juist meer op het ontwerpen en aanleggen van tuinen. Hierin speelt ook de vraag van de klant een grote rol. H2Groen wenst hier op in te spelen door het aanleggen van enkele showtuinen, waarin klanten de diverse mogelijkheden kunnen zien, ervaren/beleven.

H2Groen heeft haar oog laten vallen op het perceel aan Kaasgat 2 te Kruiningen. Op het perceel is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen en staat inmiddels enige tijd te koop. Het perceel biedt voldoende mogelijkheden om H2Groen te vestigen, waarbij ook de showtuinen zijn te realiseren.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied en de omgeving afgebeeld.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop de beoogde ontwikkeling is gelegen, vallen onder het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 3^e herziening' van de gemeente Reimerswaal (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 oktober 2015) en hebben de bestemmingen 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Daarnaast zijn op het plangebied de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing: vrijwaringszone – dijk, overige zone - ruimte voor verdichting, overige zone - kernrandzone en vrijwaringszone – radar.

Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een hoveniersbedrijf te realiseren. De ontwikkeling past functioneel dan ook niet binnen de vigerende bestemming. Een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

Het voorliggend document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing. 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 het 2^e hoofdstuk wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in het 3^e hoofdstuk 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 het 5^e hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor de wijziging van het vigerende bestemmingsplan gegeven.



Voorzijde perceel ↑

↓ Achterzijde perceel



Figuur 3: Foto's bestaande situatie

2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Bestaande locatie

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Kaasgat 2 te Kruiningen. Het plangebied ligt tussen Yerseke en Kruiningen in het buitengebied van de gemeente Reimerswaal. De beoogde planlocatie wordt derhalve omringd door agrarische- en bedrijfsgronden.

Meer precies wordt zowel aan de noord als aan de zuidzijde het perceel begrensd door een weg. Aan de noordzijde betreft dit de Zanddijk en aan de zuidzijde het Kaasgat. De voorzijde van de bebouwing is in de huidige situatie gelegen aan het Kaasgat. De westzijde van het plangebied wordt gevormd door een uienverwerkend bedrijf. De oostzijde van het plangebied grenst aan een woning en aan een agrarisch bedrijf.

Huidige inrichting plangebied

De locatie aan het Kaasgat werd gebruikt voor een agrarisch bedrijf, maar staat reeds enige tijd te koop. Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig en zijn enkele schuren en overkappingen aanwezig. Het totale perceel kent een oppervlakte van circa 8.300 m². De bebouwing, uitgezonderd de bedrijfswoning, kent nu een oppervlakte van circa 400 m².

2.2 Beoogde situatie

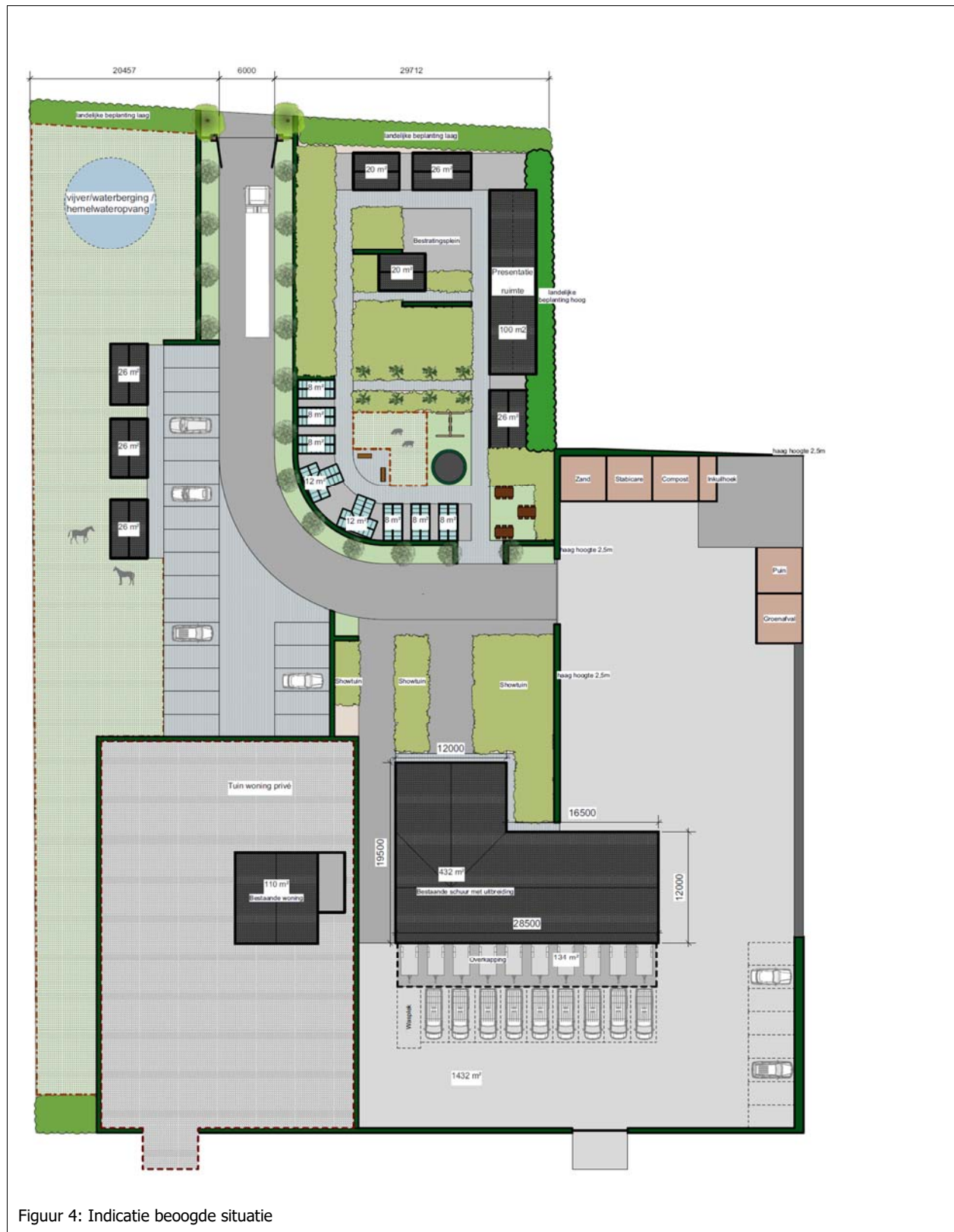
Groencentrum en bebouwing

Beoogd wordt een het agrarische bedrijf met bedrijfswoning om te vormen naar een hoveniersbedrijf met bedrijfswoning.

Hiervoor zal de bedrijfswoning behouden blijven en de bedrijfsloodsen en andere opstallen zullen worden gesloopt met uitzondering van de authentieke schuur. Aan deze schuur zal een uitbreiding worden gerealiseerd. Daarnaast worden showtuinen ingericht op het perceel, waarbij tuinhuisjes zullen worden geplaatst. Voorts zal er in de nieuwe/bestaande schuur ondergeschikte detailhandel plaatsvinden.

De beoogde bedrijfsloods (bestaande schuur met aanbouw) zal een omvang kennen van ca. 432m² met daaraan vast een overkapping van 134 m². De losse tuinhuisjes hebben een totale oppervlakte van 170 m² de kassen hebben een totale oppervlakte van 72 m². Opgemerkt zij dat de tuinhuisjes en de kassen van tijdelijke aard zijn. Deze staan te koop en zullen ook bij nieuwe ontwikkelingen op dit gebied worden vervangen. Voorts zal er een presentatieruimte worden gerealiseerd van 100 m². Het geheel aan gebouwen inclusief de bedrijfswoning zal binnen een bouwoppervlakte van maximaal 1000 m² worden gerealiseerd. De bouwhoogte van het nieuwe gedeelte van de schuur zal in overeenstemming zijn met de bestaande hoogte van de authentieke schuur.

Het perceel zal zodanig worden ingericht dat het een ontsluiting kent aan beide zijden van het perceel. Zowel aan het Kaasgat als aan de Zanddijk. De ontsluiting aan de zijde van de Zanddijk (parallelweg) zal op circa 30 meter worden gesitueerd van de woning Zanddijk nr. 10. Aan de zijde van het Kaasgat zal naast de bestaande ontsluiting ook een ontsluiting ten behoeve van de



Figuur 4: Indicatie beoogde situatie

bedrijfswoning worden gerealiseerd. De stalling van de bedrijfswagens zal plaatsvinden aan de zuidzijde van de nieuw te bouwen loods, zodanig dat de aanhangwagens onder de overkapping kunnen staan. Aan de noordzijde van het terrein zullen de showtuinen met de tuinhuisjes en kassen worden gerealiseerd. Ook zal het parkeren voor bezoekers aan de noordzijde van de nieuw te bouwen loods plaatsvinden. Tot slot is er aan de oostzijde van het perceel ruimte gecreëerd voor het opslaan van grondstoffen zoals zand en compost.

Voor de toekomstige inrichting van het perceel wordt verwezen naar figuur 4.

Parkeren

In het kader van een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied, zal het parkeren op eigen terrein dienen plaats te vinden. De publiekstrekkende functies, te weten het groencentrum met showtuinen heeft een oppervlakte van circa 1.250 m². Bij een parkeernorm van minimaal 2,6 per 100m² groencentrum (bron: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW oktober 2012) zullen er minimaal 36 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. In figuur 4 zijn momenteel 20 parkeerplaatsen ingetekend, dit is echter een indicatieve tekening. Op het perceel is meer dan voldoende ruimte aanwezig om 36 parkeerplaatsen te realiseren. Bij de realisatie van het project zullen er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

3 BELEID

De beoogde ontwikkeling dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt in het najaar 2012 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. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld en vrijgegeven voor de inspraak. 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.

Nieuwe Economische Draggers

De Provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de Provincie versterking van het landelijk gebied tegengaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Wat in het landelijk gebied wordt gerealiseerd wordt echter niet in de kern of op een bedrijventerrein gerealiseerd. Dit vraagt om afstemming van de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied en de mogelijkheden in of aansluitend aan de kernen.

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. Nieuw gebruik van onbebouwde gronden is daarbij niet wenselijk (géén buitenopslag, stalling etc.) De capaciteit van het bestaande wegennet is bovendien bepalend om een verkeersaantrekkende werking tegen te gaan. De gemeente beoordeelt of initiatieven aan deze voorwaarden voldoen.

Herbestemming waardevolle gebouwen

Herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is vaak alleen mogelijk na restauratie. Subsidiemogelijkheden zijn daarvoor zeer beperkt. De Provincie ondersteunt hergebruik door het aanbieden van advies en kennis over middelen en instrumenten die het aantrekkelijker maken voor particulieren om hierin te investeren.

Uitbreiden bestaande bebouwing

Een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing tot 20% met een maximum van 250 m ten behoeve van een nieuwe economische drager behoort tot de mogelijkheden. Hiervan afwijken is mogelijk als dit per saldo niet leidt tot een toename van de bebouwing.

In het provinciale beleid is de mogelijkheid opgenomen om Nieuwe Economische Dragers te realiseren. De doelstelling van de provincie is dat herbestemming of sanering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen noodzakelijk is om verpaupering te voorkomen. Nieuwe economische dragers leveren een bijdrage aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Samenwerking tussen de Provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan 2012-2018 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 (Omgevingsplan Zeeland), verandert ook de Verordening Ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels opgenomen voor:

- Bedrijven en detailhandelsvoorzieningen;
- Wonen;
- Windenergie;
- Recreatie;
- Agrarisch gebied waaronder intensieve veehouderij, glastuinbouw en bufferzones;
- Lawaaisporten, gemotoriseerde luchtsporten en landingsplaatsen;
- Regionale waterkeringen;
- Bestaande natuur, natuurontwikkelingsgebieden en de afwegingszone ten opzichte van deze gebieden;
- Landschap en erfgoed.

Bedrijven en detailhandelsvoorzieningen

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.

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, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Hieronder is een voorbeeldlijst opgenomen van mogelijke activiteiten. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in hun bestemmingsplannen buitengebied een vergelijkbare lijst opnemen met toegestane activiteiten.

De mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe economische drager is voorbehouden aan bebouwing op bestaande bouwvlakken en bebouwing bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied. Het volume van de bestaande bebouwing is daarbij maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit.

De capaciteit van het bestaande wegennet is bovendien bepalend ter beoordeling van de verkeer aantrekkende werking. De gemeente beoordeelt of initiatieven aan deze voorwaarden voldoen.

Een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing ten behoeve van een nieuwe economische drager behoort tot de mogelijkheden. Onder een beperkte uitbreiding wordt verstaan een uitbreiding van ten hoogste 20% met een maximum van 250 m². Gemeenten kunnen van deze norm afwijken indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de afwijking per saldo niet leidt tot een toename van de bebouwing

Een Hoveniersbedrijf/tuincentrum staat 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.

De overige relevante aspecten zoals natuur en cultuurhistorie worden in hoofdstuk 4 behandeld.

Actualisatie Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Halverwege de looptijd van het Omgevingsplan Zeeland is het nodig gebleken 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 zonneparken, kustbebouwing, landbouw en bedrijventerreinen.

De nieuwe relevante tekst luidt als volgt:

Herbestemmen bebouwing

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 bouw-vlakken 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.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Reimerswaal (6 september 2012)

Nieuwe economische dragers

Reimerswaal staat bekend om de agrarische sector. Sommige deelsectoren groeien zelf nog. In andere sectoren is echter reeds een krimp waarneembaar. Als gevolg van de transitie van het landelijk gebied neemt het aantal agrarische bedrijven af. Door deze krimp in de agrarische sector dient de sociaaleconomische teruggang opgevangen te worden. Daarom worden alternatieve economische mogelijkheden gestimuleerd om de leefbaarheid van het platteland te versterken.

Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in enerzijds verbrede landbouw en nevenactiviteiten en anderzijds de doorontwikkeling van nevenactiviteit en/of nieuwe niet-agrarische activiteiten.

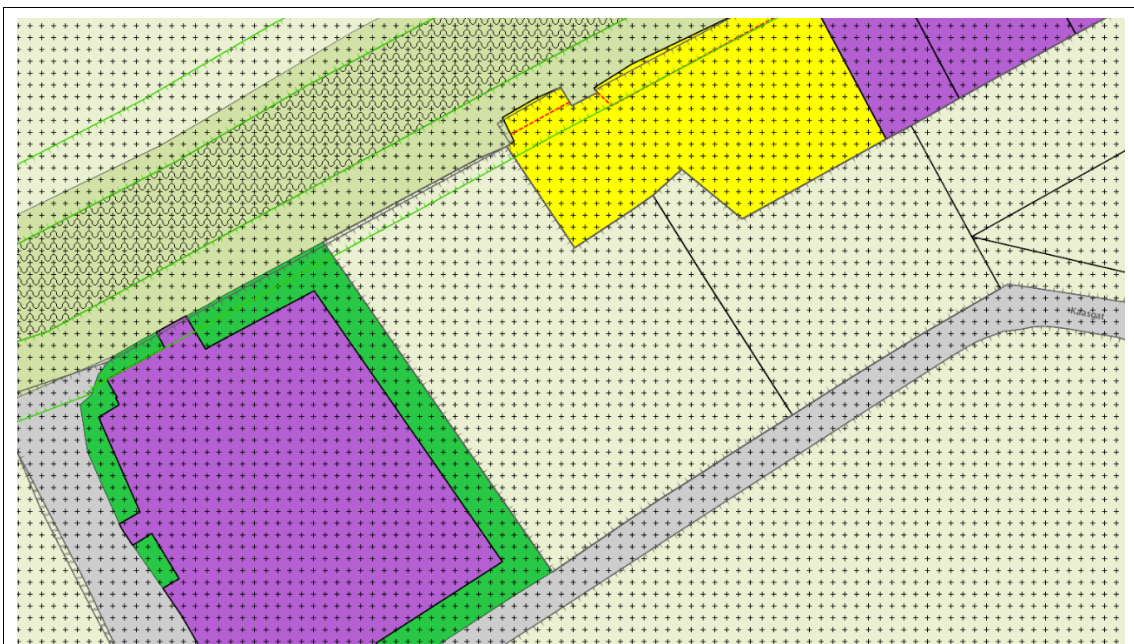
Doorgroei van nevenactiviteiten en nieuwe niet-agrarische activiteiten

Steeds meer agrarische ondernemers starten een agrarisch gerelateerde- of een niet-agrarische nevenactiviteit. In het ene geval stopt bij het verdwijnen van het agrarische bedrijf ook de nevenactiviteit. In het geval van niet-agrarische nevenactiviteiten niet. Hierin schuilt het gevaar dat deze activiteiten hoofdactiviteit worden en binnen de kortste keren zelfs verder door willen ontwikkelen. Deze trend vraagt om een regiewens. Een toenemend ruimtebeslag in een gevoelig gebied is namelijk niet altijd wenselijk.

Vigerende regeling bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, 3^e herziening' van de gemeente Reimerswaal. De gronden van het betreffende perceel kennen de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Daarnaast zijn op het plangebied de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing: vrijwaringszone – dijk, overige zone - ruimte voor verdichting, overige zone - kernrandzone en vrijwaringszone – radar.

Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een hoveniersbedrijf te realiseren. De ontwikkeling past functioneel dan ook niet binnen de vigerende bestemming. Wel is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen voor het toestaan van kleinschalige detailhandel.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied, 3^e herziening'

Zo is kleinschalige detailhandel mogelijk, met inachtneming van de volgende regels:

- de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
- kleinschalige detailhandel en / of dienstverlening bedraagt niet meer dan 50 m²;
- kleinschalige detailhandel en / of dienstverlening is niet toegestaan in een bijgebouw;
- de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;

- 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 beleidskader

Voor de onderhavige locatie worden bij omvorming naar Nieuwe Economische Dragers in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland, waarin in artikel 2.2 in combinatie met bijlage 1 behorende bij de voormelde verordening, regels gesteld aan het ontwikkelen van een Nieuwe Economische Drager. Ook in de actualisatie van het Omgevingsplan staan uitgangspunten genoemd.

Uit de beschrijving in hoofdstuk 2, blijkt dat met de regeling in de verordening en met de uitgangspunten van het Omgevingsplan rekening is gehouden. Het gemeentelijke beleid sluit op dit onderdeel aan op het provinciale beleid. Daarbij is het binnen de bestemmingsplanregels mogelijk om kleinschalige detailhandel mogelijk te maken. Derhalve is de ontwikkeling passend in zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid.

4 TOETSING

4.1 Bodem

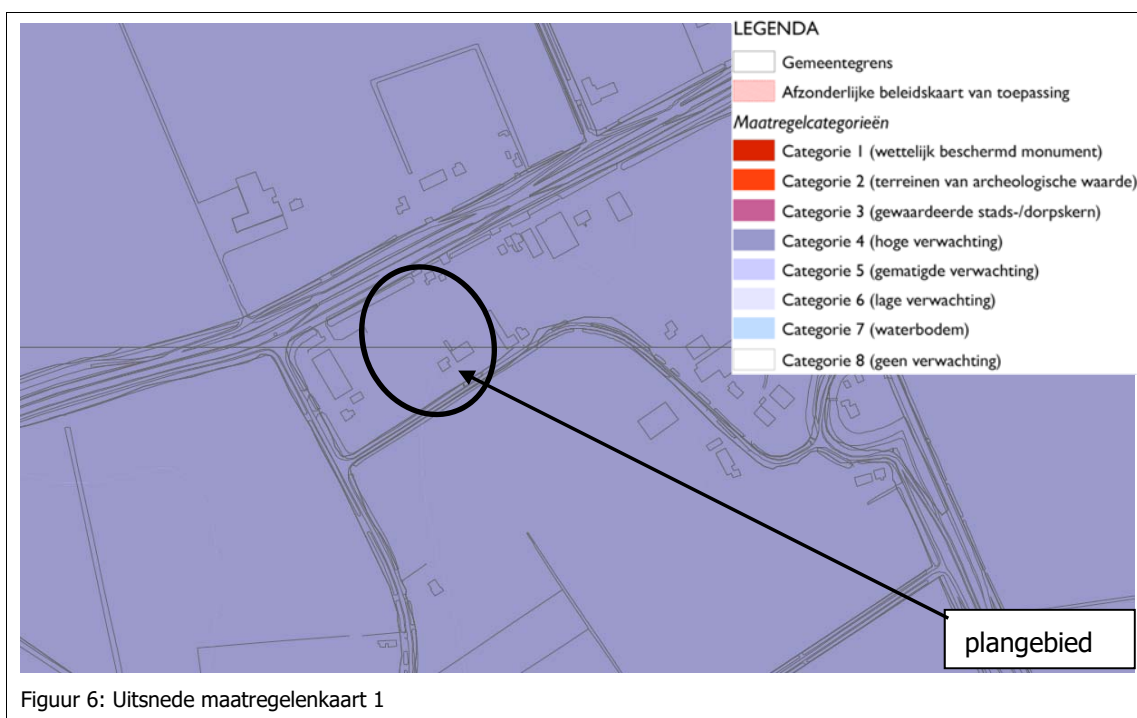
Op grond van artikel 8, lid 2 sub c van de Woningwet in samenhang met de Bouwverordening van de gemeente Reimerswaal mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Een bodemonderzoek is derhalve noodzakelijk.

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is het nodig een bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van de vervangende loods. Medio 2009 is er een nader bodemonderzoek uitgevoerd in opdracht van de provincie Zeeland, door het bureau ABO Mulieuconsult. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Bij graafwerkzaamheden en afvoer van deze grond dient wel rekening gehouden te worden met de verontreiniging rond om de voormalige olietank.

De brief van de provincie Zeeland d.d. 5 maart 2009 is opgenomen in het bijlagenboek.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Op basis van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) 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)¹.

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.

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 6) is het plangebied aangemerkt met categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het plangebied groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. De beoogde bebouwing ziet op herbouw op de locatie van de bestaande bedrijfsloods. Aangenomen kan worden dat op deze de locatie de gronden reeds verstoord zijn. De beoogde bedrijfsloods zal 100 m² groter worden dan de bestaande bedrijfsloods. Er wordt derhalve voldaan aan de gestelde eis van 250 m², een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Tot slot wordt hierbij opgemerkt dat de totale bebouwingsoppervlak zal toenemen (het realiseren van tuinhuisjes en kassen), maar dat hiervoor de grond niet dieper dan 40 cm geroerd zal worden.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Bro. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Momenteel is de provincie Zeeland doende met een nadere selectie van cultuurhistorische waardevolle boerderijcomplexen. In de periode tot 2018 wordt de cultuurhistorische waarde per boerderijcomplex nader geïnventariseerd. In nader overleg met de eigenaar wordt een definitieve selectie gemaakt. In dit kader heeft de gemeente Reimerswaal verzocht het perceel Kaasgat 2 aan de selectie cultuurhistorisch waardevolle boerderijcomplexen toe te voegen. Ondanks dit verzoek dient uiteraard overeenstemming met de eigenaar te worden verkregen. Voorts zij opgemerkt dat thans het boerderijcomplex geen juridische bescherming geniet.

Ondanks dat de onderhavige schuur juridisch geen bescherming geniet, is de initiatiefnemer voornemens deze te behouden. In het ontwerp van het gehele hoveniersbedrijf is de schuur dan ook opgenomen. Kortom de eigenaar streeft thans naar behoud van de schuur.

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

De boerderij op het naastgelegen perceel, Kaasgat 4, is aangewezen als historisch waardevolle boerderij. Aangezien de schuur vervangen wordt, verandert er qua beeld vrijwel niets ten opzichte van de naastgelegen boerderij.

Het plangebied is gelegen in de Kruiningenpolder. Het is een 16e eeuwse herdijkte polder, door herinrichting is de historisch-ruimtelijke structuur grotendeels verdwenen.

Bij realisatie van het hoveniersbedrijf zal met de inrichting van het plangebied, alsmede met het ontwerp van de gebouwen rekening gehouden worden met het karakter van het gebied.

De cultuurhistorische waarden zullen op deze wijze niet worden aangetast.

4.3 Water

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

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'dun zoet'. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden. Deze dunne zoete bellen kunnen niet worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar. Dunne zoete bellen kunnen ook niet worden gewonnen waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van afvoergebied Glerum.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (rijksbeleid)

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

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

Deelstroomgebiedsvisie (2004)

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming van binnen door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

Doelstellingen zijn:

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

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt. Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. 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

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

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	De Zanddijk is aangewezen als waterkering. Op het perceel lopen de beschermingszones van deze dijk. Alleen in de buitenste beschermingszone zal gebouwd worden.

Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Het is nog onbekend hoeveel verhard oppervlak er precies toegevoegd zal worden. De huidige inschatting bedraagt 3.000 m ² . Dit betekent dat er ook een waterberging in het plangebied moet worden voorzien van 225 m ³ . De waterberging zal in de vorm van het realiseren van een vijver op het terrein worden gerealiseerd.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het plangebied ligt niet in een waterwingebied; de watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkings- risico's	Aan de rand 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.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	De zogenaamde afkoppelbeslisboom wordt toegepast. Het verhard oppervlak wordt eerst hergebruikt en daarna afgekoppeld. De beoogde ontwikkeling zal waarschijnlijk een toename van het verhard oppervlakte tot gevolg hebben. Belangrijk is vooral dat hemelwater niet in het riool of de septic tank zal worden geloosd.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Bij de ontwikkeling zal de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied, of aandachtsgebied voor de waterhuishouding volgens de grondwaterbeheers - plankaart. Er wordt niet actief water de grond ingebracht. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	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.

Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Het plangebied grenst niet direct aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	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.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor.	Er lopen langs het plangebied waterschapswegen. In samenspraak met het waterschap zal een ontsluiting worden verlegd.

4.4 Ecologie / flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier -en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Op ongeveer 1,3 kilometer afstand is de bestaande natuur 'Verdronken land van Zuid-Beveland-Speelmansplaten' gelegen. Dit natuurgebied is aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur.

De Habitatrichtlijn 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. Flora en fauna onderzoek is noodzakelijk indien in een te slopen bouwwerk mogelijk een schuilplaats/overwinteringsplaats voor vleermuizen aanwezig is. De aanwezige schuur is een enkelwandige schuur waar geen vleermuizen, noch sporen daarvan aanwezig zijn. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Daarnaast wordt opgemerkt dat het gehele perceel agrarisch in gebruik is en regelmatig wordt onderhouden.

Afwegingszone natuurgebieden

Daarnaast geldt dat in de PRV Zeeland in artikel 2.12 de Afwegingszone natuurgebieden is opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoringgevoeligheid van het natuurgebied. Het plangebied is binnen 100 meter vanaf een natuurgebied gelegen. Het betreft echter een waardevolle binnendijk. Ten aanzien van deze dijk hoeft geen nadere afweging plaats te vinden. De afstand naar het meest nabijgelegen EHS natuurgebied, niet zijnde een binnendijk, betreft meer dan 100 meter. Een nadere afweging hoeft derhalve niet plaats te vinden.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op Natura2000 gebieden terug te dringen heeft het ministerie van I&M samen met o.a. het ministerie van EL&I het PAS ontwikkeld. PAS staat voor Programmatische Aanpak Stikstof. In het PAS worden maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie terug te brengen en hiermee de biodiversiteit in de Natura2000 gebieden te beschermen. Als een

ruimtelijke onderbouwing een mogelijke toename van de stikstofemissie toestaat, moet in het plan gemotiveerd worden hoe de depositie eruit ziet en hoe zich dat verhoudt tot de kritische depositiewaarde en de achtergrondwaarde.

De beoogde ontwikkeling zorgt hoogstens voor een zeer geringe toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit omdat er slechts een functiewijziging met kleine toename van de bebouwing plaatsvindt. Het is dan ook niet aannemelijk te veronderstellen dat deze ontwikkeling een significante bijdrage aan de stikstofdepositie oplevert.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Milieuhinder

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

Rondom het plangebied zijn verschillende bedrijven en woningen gelegen. Op dit moment heeft het perceel een agrarische functie met een hindercategorie 3.1, oftewel een richtafstand van 50 meter. Het hoveniersbedrijf brengt hier geen verandering in aan. Een hoveniersbedrijf kent ook een milieuhindercategorie 3.1, met een richtafstand van 50 meter. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect milieuhinder geen belemmering vormt.

4.6 Geluidhinder

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

De beoogde ontwikkeling functiewijziging en uitbreiding van de bebouwing betreft geen gevoelige functie. De bestaande bedrijfswoning wordt niet verplaatst. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.7 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' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 4A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

- 3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL): 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg; 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 4A.2).

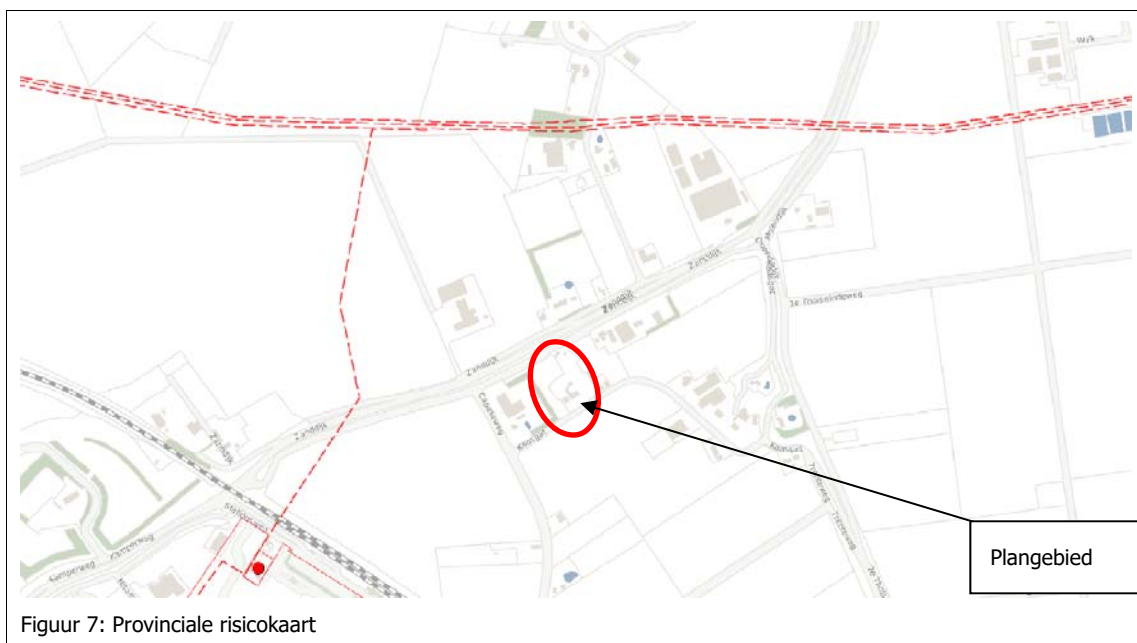
De beoogde ontwikkeling betreft het omvormen van een agrarisch bedrijf naar een hoveniersbedrijf. De beoogde ontwikkeling is naar verhouding kleiner dan het 3% criterium. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

4.8 Externe veiligheid

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

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

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



Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten². Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een 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 de provinciale risicokaart (figuur 7) is er geen risicovolle inrichting in het plangebied aanwezig.

Transportroutes

Buisleidingen

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

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

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

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gemeenten verplicht de leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Op basis van de risicokaart is er geen leidingenstrook aanwezig direct grenzend aan het plangebied (de afstand bedraagt meer dan 350 meter).

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).

Qua methodiek sluit de Regeling basisnet aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er loopt geen verkeersroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen op korte afstand langs het plangebied (> 400 meter tot aan het spoor). (bron: geoweb, website Rijkswaterstaat, kaart Monitoring Basisnet Wegen). Een onderzoek of nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.9 Overige belemmeringen

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

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een omgevingsvergunning 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 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 aan het Kaasgat 2 te Kruiningen is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Daarnaast betreft de voormelde ontwikkeling een initiatief dat door het bedrijf H2Groen B.V. uit eigen middelen zal worden betaald.

Overeenkomstig artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoerbaarheid gebleken.

6 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

7 MOTIVERING

7.1 Afweging

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 3^e herziening' voorziet niet de realisatie van een hoveniersbedrijf met showtuinen aan het Kaasgat 2, daar tijdens het opstellen van het vigerende bestemmingsplan, de regels en plankaart zijn afgestemd op de toenmalige situatie. Wegens voortschrijdend inzicht is het voorliggende bouwplan niet passend in het vigerende bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling is echter 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 kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van een hoveniersbedrijf met showtuinen aan het Kaasgat 2 te Kruiningen in de weg staan. De functiewijziging is in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'.



BIJLAGE 1

Brief Provincie Zeeland d.d. 5 maart 2009

bericht op brief van: - De heer G.C. de Reuver
Uw kenmerk: - Kaasgat 2
ons kenmerk: 09012343 4416 PP KRUININGEN
afdeling: Milieuhygiëne
bijlage(n): 1
behandeld door: G. Schrage
doorkiesnummer: 0118-631736
onderwerp: Bodemonderzoek Kaasgat 2 te Kruiningen

verzonden: 6 MAART 2009

Middelburg, 5 maart 2009

Geachte heer De Reuver,

Zoals u bekend is er op uw perceel in opdracht van de Provincie Zeeland door het bureau ABO Milieuconsult een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Een kopie van het rapport is bijgevoegd.

Rondom de plaats van de voormalige olietank zijn boringen uitgevoerd en peilbuizen geplaatst. Het doel van het onderzoek was om de omvang van de tijdens het oriënterend onderzoek geconstateerde verontreiniging van de grond en het grondwater met olieproducten te bepalen. Zowel de grond als het grondwater was direct bij de voormalige tank sterk verontreinigd met minerale olie en aromaten.

Uit de resultaten van het nader onderzoek blijkt dat de omvang van de verontreiniging beperkt is. Tijdens het veldwerk is alleen in boring 101 een afwijkende geur geconstateerd. De grond uit deze boring is sterk verontreinigd met minerale olie en xylenen. De grond uit de andere tien boringen is niet verontreinigd.

Het grondwater uit de boringen 105 is sterk verontreinigd met benzeen, xylenen en naftaleen. In de andere vijf nieuw geplaatste peilbuizen is geen echte verontreiniging aangetroffen. Het diepere grondwater bij de voormalige olietank is niet verontreinigd.

In het nader onderzoek is ook weer een grondwatermonster uit peilbuis 2 van het oriënterend onderzoek geanalyseerd. Uit de resultaten blijkt dat het monster matig verontreinigd is met benzeen en minerale olie en licht verontreinigd is met xylenen en naftaleen. De gehalten zijn nu aanzienlijk lager dan de gehalten die tijdens het oriënterend onderzoek zijn aangetroffen.

Het bureau schat de omvang van de verontreiniging van de grond op 42 m³ boven de tussenwaarde, waarvan 14 m³ boven de interventiewaarde. De omvang van de verontreiniging van het grondwater boven de tussenwaarde wordt geraamd op 80 m³, waarvan 36 m³ boven de interventiewaarde.

Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een geval van ernstige verontreiniging als er voor de grond sprake is van een volume van minimaal 25 m³ of als er voor het grondwater een bodemvolume van minimaal 100 m³ boven de interventiewaarde verontreinigd is.

Gelet op het voorgaande is er op het perceel Kaasgat 2 volgens de terminologie van de Wet bodembescherming geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging. Dit betekent dat er voor de bescherming van de bodem er voor de overheid geen aanleiding is om tot een bodemsanering over te gaan.

Wanneer er ter plaatse van de voormalige olietank gegraven gaat worden moet bij afvoer van de grond wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van verontreinigde grond.

Indien u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer Schrage van de afdeling Milieuhygiëne.

Een afschrift van deze brief is ter kennisneming toegezonden aan mevrouw Nijssen van de gemeente Reimerswaal.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten,
namens dezen,



mevr.-ing. I. Jansen,
hoofd afdeling Milieuhygiëne.

