



GEMEENTE REIMERSWAAL

Ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Olzendepolder IV'



Vastgesteld door de raad van de gemeente Reimerswaal
bij besluit van

, voorzitter

, griffier

gemeente	Reimerswaal
titel	Ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Olzendepolder IV'
imronummer	NL.IMRO.0703.BTBPO4-on01
projectnummer	RW5001
status	definitief
Voorontwerp	8 februari 2017
Ontwerp	12 september 2017
Vastgesteld	



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Olzendepolder IV' in de gemeente Reimerswaal.

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Actualisering en ontwikkelingen	9
3	BELEIDSKADERS	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Regionaal beleid	26
3.4	Gemeentelijk beleid	27
3.5	Toetsing beleidskaders	28
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	29
4.1	Bodem	29
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	29
4.3	Water	32
4.4	Ecologie / flora en fauna	36
4.5	Milieuhinder	39
4.6	Geluidhinder	40
4.7	Luchtkwaliteit	41
4.8	Externe veiligheid	41
4.9	Overige belemmeringen	45
5	JURIDISCHE ASPECTEN	47
5.1	Algemene opzet	47
5.2	Verbeelding	47
5.3	Regels	48
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	48
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	48
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	52
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	53
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke toetsing	55
6.3	Overleg	55

BIJLAGEN

1. Ruimtelijke onderbouwing 'Bedrijventerrein Olzendepolder, gedeelte Molendijkseweg 1';
2. Ruimtelijke onderbouwing 'Bedrijventerrein Olzendepolder, gedeelte Olzendepolder ongenummerd';
3. Archeologisch Bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen 'Bedrijventerrein Olzendepolder III en IV', Yerseke, Gemeente Reimerswaal;
4. Overzicht Bodemonderzoeken;
5. Mobiliteitstoets en geluidsberekeningen Olzendepolder fase IV – Yerseke;
6. Vooroverlegreacties.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Vanaf 1990 is het ten zuiden van Yerseke gelegen bedrijventerrein Olzendepolder in ontwikkeling. Dit grootschalig gemengd bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven, die qua aard en schaal passen bij het verzorgingsgebied van Yerseke en omgeving alsmede voor bedrijven gerelateerd aan de sector aquabusiness. Het bedrijventerrein is getypeerd als grootschalig bedrijventerrein.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Olzendepolder IV' is een nadere uitwerking van de ingezette actualiseringsopgave van de gemeente en vormt het nieuwe juridisch-planologisch kader voor een gedeelte van het bedrijventerrein Olzendepolder in de gemeente Reimerswaal. Wat betreft opzet en bestemmingsmethodiek (onder andere ten aanzien van begripsbepalingen, opzet en inhoud van regels en verbeelding) zal worden aangesloten op de vernieuwde bestemmingsplansystematiek (imro 2012) en de gemeentelijke standaard.

Naast het actualiseren van het vigerende bestemmingsplan zijn er twee ontwikkelingen welke in het voorliggende bestemmingsplan worden gereguleerd. Het betreft:

1. het aanpassen van het perceel van een particulier (locatie Van der Jagt), waar, door gewijzigde omstandigheden een gedeelte de bestemming 'Groen' een gedeelte de bestemming 'Bedrijf' dient te krijgen;
2. het verzoek van een particulier (locatie Verhage) die voor de huidige bestemming 'Wonen' de bestemming 'Bedrijf' wenst.

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

1.2 Vigerend bestemmingplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Olzendepolder, 2^e herziening' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 november 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland bij besluit van 2 juni 2009) en heeft reeds grotendeels de bedrijfsbestemming.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Olzendepolder IV' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane actualisatie. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

1.3 Leeswijzer

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



2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Olzendepolder IV

Het plangebied omvat het gebied gelegen tussen Molendijk (westzijde), Molendijkseweg (noordzijde), bestaande bedrijventerrein Olzendepolder (oostzijde) en de leidingenstrook aan de zuidzijde (zie figuren 1 en 2 en 4).

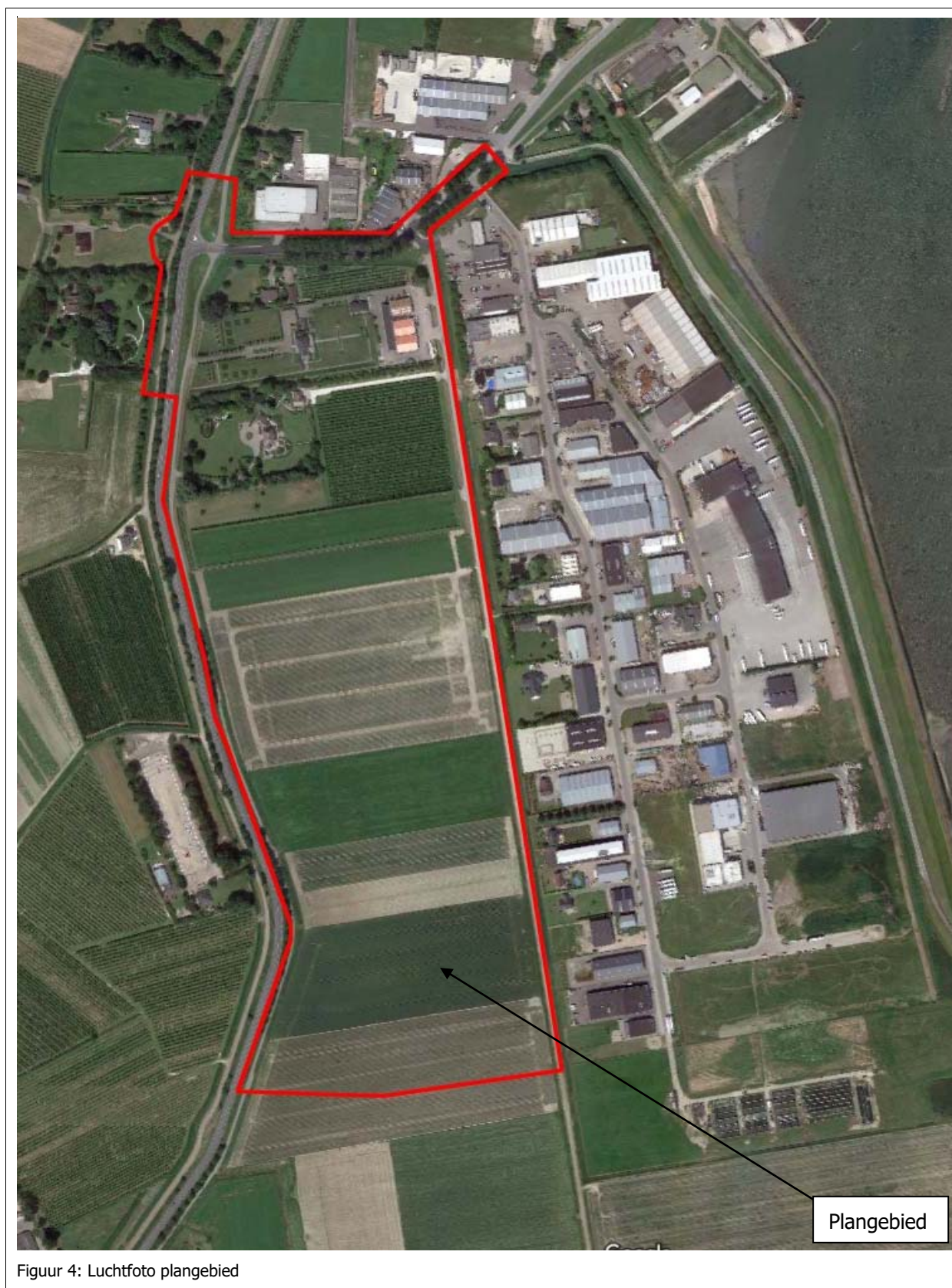
De Molendijk vormt de belangrijke zuidelijke toegangsweg naar Yerseke. Deze dijk vervult tevens een functie als regionale waterkering. De smalle weg (3 meter breed) onderlangs de Molendijk (ook Molendijk genoemd) vervult een functie voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Langs deze weg (oostzijde) ligt een waterloop. De Molendijkseweg vormt de ontsluitingsweg voor de bedrijventerreinen Olzendepolder, Korringaweg en Molenpolder. De aan de westrand van het bestaande bedrijventerrein gelegen smalle plattelandsweg (Olzendepolder genoemd) vervult een functie ten behoeve van de ontsluiting/bereikbaarheid van de agrarische percelen westelijk van de Olzendepolder en voor langzaam verkeer. Aan beide zijden van deze weg is een waterloop gelegen. Aan de oostzijde van de Olzendepolder ligt het bestaande bedrijventerrein Olzendepolder.

Van noord naar zuid kent het uitbreidingsgebied het volgende gebruik. Aan de noordzijde, langs de Molendijkseweg, bevindt zich het woonperceel Molendijkseweg 1 dat omgezet zal worden naar een bedrijfsperceel. Ten zuiden daarvan ligt het perceel van Terra Groenvoorziening (Molendijk 44), een hoveniersbedrijf/kwekerij. De bedrijfsgebouwen van dit bedrijf zijn gevestigd langs de Olzendepolder. In het midden van het perceel is een bedrijfswoning gebouwd. Het terreindeel tussen de villa en de Molendijk is ingericht als tuin. Het perceel van Terra grenst aan het 3 ha grote perceel Molendijk 46. Het westelijk deel van dit perceel omvat een landhuisachtige woning (Arendsnest) met tuin. Het oostelijk deel is thans in gebruik als boomgaard. Het totale perceel is eigendom van het in Yerseke gevestigde palletbedrijf Van der Jagt. Een strook grond direct grenzend aan dit perceel zal worden omgevormd van groenstrook naar bedrijfsgronden. Het gebied tussen het perceel Molendijk 46 en de leidingenstrook kende van oudsher een agrarisch gebruik (akkerbouw), met uitzondering van een manege (loods). Inmiddels zijn alle gronden in genoemd gebied verworven door de gemeente en worden de gronden bouwrijp gemaakt ten behoeve van een bedrijfsmatige invulling.

Gefaseerde ontwikkeling bedrijventerrein Olzendepolder

Vanaf 1990 is het ten zuiden van Yerseke gelegen bedrijventerrein Olzendepolder in ontwikkeling. Dit grootschalig gemengd bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven, die qua aard en schaal passen bij het verzorgingsgebied van Yerseke en omgeving alsmede voor bedrijven gerelateerd aan de sector aquabusiness.

De eerste twee fasen – met een gezamenlijke omvang van circa 17,5 hectare – zijn juridisch planologisch geregeld in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Olzendepolder (vastgesteld en goedgekeurd in 1998). De 1e fase van het bedrijventerrein is gerealiseerd in de periode 1990-1996. De ontwikkeling van de 2e fase heeft plaatsgevonden in de periode 1997-2004.



In het oorspronkelijke bestemmingsplan was, gelet op de noodzaak van een gefaseerde ontwikkeling, aan het zuidelijk deel van de binnen het plangebied gelegen gronden nog een agrarische bestemming toegekend. Om deze gronden te kunnen ontwikkelen als bedrijventerrein (de 3^e fase van het bedrijventerrein) is een herziening van het oorspronkelijke bestemmingsplan in procedure gebracht. Deze 1^e herziening is vastgesteld en goedgekeurd in 2001. In die herziening is, behalve de omzetting van agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming, ook geregeld de aanleg van een voorziening ten behoeve van het doortrekken van de verswatervoorziening voor de mossel- en oesterbedrijven aan de Korringaweg, naar het zuidelijk deel van de Olzendepolder. De ontwikkeling van deze 3^e fase (omvang circa 8 ha, waarbij 5 ha is gereserveerd voor de vestiging van bedrijven die gebruik willen maken van de verswatervoorziening) is in 2001 gestart. De 3^e fase is reeds voltooid. Verdere uitbreiding van het bedrijventerrein was dan ook noodzakelijk. De 2^e herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Olzendepolder bevatte de onderbouwing en regeling van een uitbreiding van het bedrijventerrein in het gebied gelegen tussen het bestaande bedrijventerrein en de Molendijk. De hiervoor genoemde eerste 3 fasen van bedrijventerrein Olzendepolder zijn in 2013 opgegaan in het bestemmingsplan Grote Bedrijventerreinen. Omdat er tijdens het totstandkomen van dit bestemmingsplan een onteigeningsprocedure op basis van het bestemmingsplan Olzendepolder 2^e herziening liep, is dit plan indertijd niet meegenomen in bestemmingsplan Grote Bedrijventerreinen.

2.2 Actualisering en ontwikkelingen

De laatste uitbreiding van bedrijventerrein Olzendepolder is (in 2009) juridisch-planologisch geregeld in de 2^e herziening van het bestemmingsplan Olzendepolder. Vanwege de ingezette actualiserings- en digitaliseringsopgave voor alle bestemmingsplannen dient ook dit plan te worden gedigitaliseerd en geactualiseerd volgens de nieuwe gemeentelijke standaard voor bestemmingsplannen. In de onderstaande tekst is weergegeven op welke punten het plan wordt vernieuwd en op welke punten het beleid wordt gehandhaafd.

De volgende onderwerpen komen aan bod:

1. Profiel;
2. Milieuhindercategorie;
3. Verkeer;
4. Landschap/groenstructuur/Water;
5. Detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel;
6. Opslag en distributie voor internetverkoop;
7. Voorzieningen dienstverlening, ontspanning en sport;
8. Bouwhoogte en bebouwingspercentage en parkeren;
9. Toelaatbaarheid reclame-uitingen;
10. Duurzaamheid;
11. Arbeidsmigranten;
12. Wonen;
13. Ontwikkelingen.

2.2.1 PROFIEL

Het profiel voor het bedrijventerrein blijft ongewijzigd. Zo kent het bedrijventerrein de volgende doelgroepen:

- bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Olzendepolder;

- aan Yerseke en ruime omgeving (westelijk deel Reimerswaal) gebonden bedrijven;
- aan aquabusiness gelieerde bedrijven.

2.2.2 MILIEUHINDERCATEGORIE

De doelstelling qua milieuzonering is in de hoofdpzets gelijk gebleven aan de oorspronkelijke doelstelling:

- Milieuzonering in beginsel afstemmen op de bij een grootschalig, gemengd bedrijventerrein behorende bedrijfsactiviteiten tot en met milieuhindercategorie 4.1.
- Tevens overeenkomstig provinciaal beleid uitsluiten van de vestiging van categorie 1 bedrijven. Dit zijn bedrijven die goed passen binnen de woonomgeving en waarvoor geen ruimte op reguliere bedrijventerreinen vrijgehouden hoeft te worden.
- Niet toestaan van nieuwe bedrijfswoningen (welke niet reeds planologisch mogelijk zijn) op de uitbreiding van het bedrijventerrein.

De milieuhindercategorie welke op het onderhavige gedeelte van het bedrijventerrein van toepassing is, zal daar waar mogelijk is worden verhoogd. Dit om zoveel mogelijk aan te sluiten op de eerdere fases van het bestaande bedrijventerrein Olzendepolder. Hier is reeds een milieuhindercategorie aanwezig tot en met 4.1. Deze maximale milieuhindercategorie (4.1) zal niet worden overschreden. Daarbij wordt nabij bedrijfswoningen en andere gevoelige bestemmingen een lagere categorisering aangehouden. Deze verhoogde categorisering wordt in het hoofdstuk 'Kwaliteit van leefomgeving' nader gemotiveerd.

2.2.3 VERKEER

De interne ontsluitingsstructuur wordt nog steeds gevormd door een circuit /lus die de ruimtelijke hoofdpzets feitelijk herhaalt en verfijnt. Daardoor ontstaat een heldere verkaveling met bedrijfskavels van verschillende maten die allemaal goed bereikbaar zijn. Er wordt uitgegaan van een wegbreedte van 6,5 meter (vergelijkbaar ontsluitingsprincipe als bij het bestaande bedrijventerrein).

De ontsluitingsstructuur zal plaats gaan vinden vanuit een interne ontsluitingsstructuur via de Olzendepolder. Deze weg zal weer aansluiten op de externe ontsluitingsweg de Molendijkseweg. De Molendijkseweg vervult met de Molendijk de externe ontsluiting van het bedrijventerrein (richting Yerseke en A58).

De externe ontsluiting via Molendijkseweg-Olzendepolder is gerealiseerd met een zo noordelijk mogelijke insteek naar het bedrijventerrein. De ligging van de hoofdontsluiting is door middel van een functieaanduiding op de verbeelding in het noordoostelijke deel van het plangebied vastgelegd. In deze zone mag de bestemming 'Groen' worden doorsneden door de hoofdontsluiting van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Er zal geen integratie met de interne ontsluitingsstructuur van het bestaande bedrijventerrein plaatsvinden. De bedrijven die direct op de weg die Olzendepolder heet zijn georiënteerd, blijven ook op deze weg ontsloten.

Door Royal Haskoning/DHV is op 24 oktober 2016 een mobiliteitstoets uitgevoerd om te onderzoeken waar er maatregelen nodig zijn voor een goede en veilige verkeersafwikkeling. Uit deze toets blijkt dat de uitbreiding van Olzendepolder fase IV ten opzichte van de huidige situatie een extra verkeersproductie van 1400 motorvoertuigen/werkdag omvat. Van deze totale intensiteiten is circa 70% georiënteerd op de A58. Dit verkeer gaat via de directe ontsluitingsroute: Olzendepolder, Molendijkseweg, Molendijk en Zanddijk richting de A58. Een kleiner deel van ca 30% is georiënteerd op Yerseke. Dit verkeer rijdt via de Molendijkseweg en

de Korringaweg richting Yerseke. Maatregelen die nodig zijn voor een goede en veilige verkeersafwikkeling zijn:

1. Het realiseren van een veilige ontsluitingsweg 'Olzendepolder-noord' en een nieuw voorrangskruispunt Olzendepolder – Molendijkseweg;
2. Fietsvoorzieningen in de vorm van suggestiestroken of fietsstroken op de Molendijkseweg;
3. Het kruispunt Molendijk-Molendijkseweg op termijn op termijn (voordat Olzendepolder fase IV volledig in gebruik wordt genomen) omvormen tot VRI-geregelde kruispunt of een rotonde.

Momenteel wordt in samenwerking met de Provincie Zeeland en het Waterschap ook de mogelijkheden voor een alternatieve ontsluiting van Yerseke-zuid onderzocht. Indien dat leidt tot een nieuwe ontsluitingsstructuur, dan kunnen de laatstgenoemde maatregelen (2 en 3) heroverwogen worden.

Parkeren dient zo veel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. Er wordt voorzien in één aansluiting per bedrijf op de interne ontsluitingsstructuur.

De bestaande fietsroutestructuur wordt gehandhaafd. De fietsroute zal blijven lopen via de oostelijke parallelweg Molendijk en de weg Olzendepolder.

2.2.4 LANDSCHAP/GROENSTRUCTUUR/WATER

De uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing, de groenstructuur en water blijven grotendeels ongewijzigd:

- Landschappelijke afstemming Molendijk en westrand bedrijventerrein (hoogwaardig ruimtelijk beeld bij entree van Yerseke).
- Landschappelijke inpassing van zuidrand via brede randbeplanting (tenminste 10 meter).
- Landschappelijke afscherming bedrijventerrein noordzijde door randbeplanting en perceel landhuis.
- Robuuste groenstructuur op terrein in combinatie met water (groene as met dwarsaders).
- Overeenkomstig het beleid zoals opgenomen in het Rarro/Barro en de Verordening van de provincie Zeeland worden de primaire en regionale waterkeringen beschermd. In het plan wordt ruimte aangeduid voor deze waterkeringen.

De uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing, groenstructuur en water ten behoeve van de twee nieuwe ontwikkelingen zijn in de bijlagen opgenomen ruimtelijke onderbouwingen beschreven.

2.2.5 DETAILHANDEL IN VOLUMINEUZE GOEDEREN EN GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor detailhandel in volumineuze en gevaarlijke goederen en grootschalige detailhandel: Bedrijventerreinen worden primair voor bedrijven bestemd, overeenkomstig de regionale bedrijventerreinprogrammering.

In verband met het beschermen van het kernwinkelapparaat is directe vestiging van grootschalige detailhandel (GDV) in Reimerswaal niet toegestaan. Het komt echter voor dat lokale ondernemers 'uit hun jasje' groeien, waardoor vestiging in kernwinkelgebieden niet langer vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk is. Hiervoor gelden onder andere de volgende overwegingen:

- verkeersaantrekkende werking;
- oppervlakte winkelpanden ten opzichte van maat en schaal van de reguliere winkels in de kern;

- opslag, transport en logistiek.

De vraag vanuit de markt naar locaties voor zogenoemde GDV kan hierdoor de komende jaren toenemen. Afwijkend ten opzichte van detailhandel in volumineuze (en gevaarlijke) goederen is dat voor GDV in principe elke vorm van detailhandel mogelijk is. Het gaat immers niet om de omvang van de goederen, maar om de omvang van de vestiging (minimaal 1.500 m²). De gemeente wil deze lokale ondernemers daarin faciliteren en de werkgelegenheid en andere spinoff behouden. Zij is van mening dat door een incidentele vestiging van GDV op één van de grootschalige of grote bedrijventerreinen nog geen sprake is van een concentratie van grootschalige detailhandel of een aantasting van het kernwinkelapparaat.

De gemeente heeft voor vormen van detailhandel die door hun uitstraling, omvang en dergelijke wel denkbaar zijn op bedrijventerreinen de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Opslag en distributie voor internetverkoop is onder voorwaarden toegestaan.
- Ondergeschikte detailhandel is onder voorwaarden toegestaan.
- Detailhandel in volumineuze (en gevaarlijke) goederen is rechtstreeks toegestaan.
- Grootschalige detailhandel is toegestaan, na planwijziging.

De Verordening Ruimte van de provincie biedt enige ruimte om nieuwe detailhandelsvoorzieningen in doelgerichte, laagfrequente aankopen en nieuwe grootschalige detailhandelsvoorzieningen buiten de daartoe aangewezen gebieden toe te laten, indien aannemelijk wordt gemaakt dat binnen de aangewezen locaties (voor Reimerswaal het Marconigebied of een andere locatie in Goes) geen ruimte beschikbaar is. Voorwaarde voor vestiging van de bedoelde detailhandelsvoorzieningen is mogelijk indien deze geconcentreerd worden toegelaten op een locatie die passend ontsloten is en gebruik maakt van verschillende middelen van vervoer. Het bedrijventerrein Olzendepolder komt hiervoor in aanmerking. Dit terrein is namelijk voorzien van verschillende modaliteiten. Verkeersaansluitingen op:

- de A58, het provinciaal en gemeentelijke wegennet;
- het spoortracé Vlissingen – Roosendaal (station Kruiningen – Yerseke);
- het routenetwerk van Connexxion.

Daarnaast geldt het volgende. Olzendepolder is bovendien centraal gelegen tussen de kernen Yerseke, Kruiningen en Krabbendijke. Er is in dit bestemmingsplan daarom voorzien in een wijzigingsbevoegdheid, waarmee na zorgvuldige afweging de realisering van een GDV-vestiging (uitsluitend toepasbaar op Nishoek en Olzendepolder) mogelijk kan worden gemaakt.

In de juridische regeling van het voorliggende bestemmingsplan zijn deze uitgangspunten als volgt uitgewerkt. In de begripsbepalingen zijn eenduidige definities opgenomen voor:

- detailhandel;
- detailhandel in volumineuze goederen;
- grootschalige detailhandel;
- ondergeschikte detailhandel;
- opslag en distributie voor internetverkoop.

Voor nieuwe vestigingen grootschalige detailhandel is een wijzigingsbevoegdheid in de regels opgenomen. Onder strikte voorwaarden is vestiging van een grootschalig detailhandelsbedrijf daarmee mogelijk gemaakt. Onder andere moet aangetoond worden dat:

1. geen sprake is van aantasting van de distributie-planologische structuur van de gemeente;

2. geen geschikte vestigingslocaties aanwezig zijn op bedrijventerrein Marconi of elders in Goes. (Hiermee is nadrukkelijk invulling gegeven aan de uitgangspunten van het provinciaal beleid;)
3. de nieuwvestiging een binding heeft met de gemeente Reimerswaal, aangetoond door klantenbestand, herkomst van medewerkers en de herkomst van het bedrijf;
4. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien het aantal grootschalige detailhandelsbedrijven op het gehele bedrijventerrein Olzendepolder (fase I t/m IV) niet meer bedraagt dan 3.

Door het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke visie en het afwegingskader dat het provinciaal beleid biedt. Uiteraard blijft maatwerk mogelijk en is er in onderling overleg met de regiogemeenten en dan met name de gemeente Goes een afwijking mogelijk om - na argumentatie - een lokale GDV-vestiging niet in Goes te vestigen maar in de gemeente Reimerswaal.

2.2.6 OPSLAG EN DISTRIBUTIE VOOR INTERNETVERKOOP

De algemene beleidslijn (provincie en gemeente) is dat detailhandel niet is toegestaan op bedrijventerreinen. Dit uitgangspunt is vertaald in dit voorliggende bestemmingsplan. Opslag en distributie voor internetverkoop, in spreektaal 'een webshop' is evenwel een bijzondere vorm van detailhandel. Deze vorm van detailhandel verloopt voornamelijk via internet of andere media. De ruimtelijke representatie en effecten zijn van een andere aard dan reguliere detailhandel.

Een belangrijk onderdeel van een webshop (opslag en distributie voor internetverkoop) vormt de opslag- en distributiefunctie. Opslag en distributie is een vorm van bedrijvigheid die op een bedrijventerrein zonder meer is toegestaan. Echter, door de daaraan verbonden detailhandelsfunctie onderscheidt een webshop zich van opslag- en distributiebedrijven. Voor een webshop is de bedrijfsmatige verkoop van goederen hoofdzakelijk via het internet maatgevend. Anders is valt de functie, afhankelijk van de schaal van de goederen of winkel, aan te merken als:

- een reguliere winkel (detailhandel);
- detailhandel in volumineuze goederen of;
- grootschalige detailhandel.

De visie van de gemeente op het detailhandelsbeleid is de volgende. Ruimte bieden aan de dynamiek van de detailhandel met behoud van de bestaande detailhandelstructuur in de kernen en de kwaliteit van het bedrijventerrein als primaire vestigingslocatie voor bedrijvigheid.

De gemeente acht de realisering van opslag en distributie voor internetverkoop binnen een bedrijfsbestemming mogelijk, voor zover aanvullende activiteiten zoals afhaalmogelijkheden van goederen, afrekenmogelijkheden door consumenten en showrooms en uitstalling van producten van ondergeschikte aard en omvang zijn. Van een ondergeschikte omvang is sprake indien de gezamenlijke oppervlakte voor showrooms en uitstalling van goederen, afrekenmogelijkheid en afhalen van goederen van ondergeschikte aard voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15% van de vloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw, met een maximum van 100 m².

Indien een webshop (opslag en distributie voor internetverkoop) meer ruimte benut voor showrooms, uitstalling van goederen of afhalen en afrekenen van goederen is geen sprake van verkoop via internet. Dan is vestiging nodig in de (centra) van de kernen.

Bij detailhandel in volumineuze goederen en/of grootschalige detail met e-commerce als neventak gelden de algemene afwegingscriteria voor de toelaatbaarheid van dergelijke detailhandel zoals opgenomen in paragraaf 2.2.5

De gemeentelijke visie is in de regels van het bestemmingsplan als volgt vertaald:

- Opslag en distributie voor internetverkoop zijn rechtstreeks toegelaten binnen de bestemming Bedrijf.
- In de specifieke gebruiksregels worden ruimtelijke criteria opgenomen, waaraan opslag en distributie voor internetverkoop moet voldoen. Met deze specifieke gebruiksregels zijn de aan opslag en distributie voor internetverkoop gerelateerde aanvullende functies ruimtelijk begrensd.
- Bij opslag en distributie voor internetverkoop is de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het afhalen van goederen, afrekenen van goederen en het fysiek uitstallen van goederen beperkt tot niet meer dan 15% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 100 m².
- (Vestiging van) niet-digitale detailhandel buiten de vorengenoemde criteria is in de gebruiksregels uitgesloten.

2.2.7 VOORZIENINGEN DIENSTVERLENING, ONTSPANNING EN SPORT

De gemeentelijke doelstelling is een goede kwaliteit en leefbaarheid van de gebouwde omgeving, ook van bedrijventerreinen. Hiermee wordt een duurzaam gebruik, ook in de toekomst, gewaarborgd. De mogelijkheid om op een bedrijventerrein voorzieningen voor dienstverlening, ontspanning en sport na afweging mogelijk te maken, geeft een impuls aan de sociale veiligheid op bedrijventerreinen en doorbreekt de monofunctionaliteit.

De gemeente verstaat onder voorzieningen voor dienstverlening ontspanning en sport het volgende:

- een voorziening gericht op het publiek, al dan niet in combinatie met het ondergeschikt verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse en niet inbegrepen iedere vorm van verblijf en niet inbegrepen dienstverlening zoals kantoren. Hiertoe worden in ieder geval wel begrepen activiteiten in de vorm van ontspanning en sport, zoals:
 - autorischool met buitenoefenruimte;
 - fitnesscentrum;
 - indoor kartcentrum;
 - en daarmee naar aard en omvang en ruimtelijke effecten voor een dorpscentrum vergelijkbare voorzieningen (omvang, verkeersaantrekkende werking, parkeerdruk).

De gemeente erkent het primaire belang van bedrijventerreinen. Om deze reden worden de voorzieningen ook niet rechtstreeks mogelijk geacht, maar pas na zorgvuldige afweging via een wijzigingsbevoegdheid. In deze wijzigingsbevoegdheid worden onder andere de volgende voorwaarden benoemd.

1. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
2. De bevoegdheid wordt alleen toegepast wanneer blijkt dat:
 1. geen geschikte locaties in de woonkernen beschikbaar is;
 2. binding met Reimerswaal aanwezig is (klantenbestand / werknemers);
 3. parkeren en afwikkeling van het verkeer niet worden aangetast;
 4. externe veiligheid geen probleem is.

De voorgestelde wijzigingsbevoegdheid is limitatief. Op het gehele bedrijventerrein Olzendepolder (I tot en met IV) zijn niet meer dan 2 vestigingen toelaatbaar.

2.2.8 BOUWHOOGTE EN BEBOUWINGSPERCENTAGE EN PARKEREN

Op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt duurzaam en intensief ruimtegebruik gestimuleerd, onder andere door het toepassen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit betekent dat intensivering van het gebruik van de bestaande bedrijfspercelen wordt gestimuleerd (onder andere verbeterde ruimtelijke uitstraling, intensiever gebruik van de ruimte door hoger bebouwingspercentage, innovatieve parkeeroplossingen, functiemenging).

Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de bestaande planologische ruimte voor bedrijven in het plangebied zo veel als mogelijk wordt gecontinueerd. Door ervoor te zorgen dat bestaande en nieuwe bedrijven in het plangebied zoveel mogelijk planologische ruimte krijgen voor respectievelijk uitbreiding en nieuwvestiging wordt tegemoet gekomen aan de doelstelling van de SER-ladder (zie ook hoofdstuk 3), namelijk het zoveel mogelijk voorkomen van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen.

Bouwhoogte

De bestaande bebouwing in het plangebied heeft verschillende bouwhoogtes. Om de aanwezige ruimte goed te benutten acht de gemeente het aanvaardbaar dat de toegestane bouwhoogte op het voorliggende bedrijventerrein conform de overige grote bedrijventerreinen wordt verhoogd tot 14 meter. Een uitzondering daarop vormen de kavels aan de Molendijkseweg 1 en Olzendepolder 4 die gezien hun ligging een maximaal toegestane bouwhoogte van respectievelijk 8 meter en 12 meter krijgen. Daarbij wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen de goot- en de bouwhoogte.

Bebouwingspercentage

Om ervoor te zorgen dat de beschikbare vrije ruimte op het bedrijventerrein zo intensief mogelijk kan worden gebruikt, wordt in dit bestemmingsplan daarom een bebouwingspercentage van 85% voor alle bedrijfskavels opgenomen.

Parkeren

Bij de totstandkoming van het terrein is rekening gehouden met de parkeervraag. Het bebouwingspercentage neemt enigszins toe. Dit heeft een beperkte aanvullende parkeervraag tot gevolg. Uitgangspunt is en blijft dat bedrijven op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid voorzien. Naar verwachting is op de terreinen daarvoor voldoende parkeerruimte beschikbaar. In het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt nadere eisen te stellen aan de parkeernormen en locatie voor parkeervoorzieningen. Het uitgangspunt is dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in de Nota parkeernormen van de gemeente Reimerswaal. Daarmee wordt een goede en veilige verkeersafwikkeling gewaarborgd.

2.2.9 TOELAATBAARHEID RECLAME-UITINGEN

Voldoet het bouwplan aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen, dan kan zonder omgevingsvergunning worden gebouwd. De planologische regels uit bijvoorbeeld het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand uit de gemeentelijke welstandsnota zijn in dat geval niet van toepassing. Het Bouwbesluit en het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek gelden echter wel. Aan deze regels moet worden voldaan. Voorts geldt dat het niet is toegestaan met een reclame-uiting ernstige hinder voor de omgeving te veroorzaken of de veiligheid van het verkeer in gevaar te brengen.

Een reclame-uiting dient te voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat de bouwhoogte van reclame-uitingen op of aan luifels en hoofdgebouwen niet meer dan 2 m hoger dan de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag bedragen. Ook de realisering van een reclamezuil (tot 5 meter) wordt mogelijk geacht. Daarmee wordt geen ernstige hinder voor de omgeving verwacht en is de verkeersveiligheid niet in het geding. De gemeente toetst de aanvraag voor een omgevingsvergunning voorts aan de zogenaamde redelijke eisen van welstand. Dit betekent dat de reclame-uiting moet passen in de omgeving en bij het gebouw waar het geplaatst is. Ook mag reclame geen hinderlijke vormen aannemen.

2.2.10 DUURZAAMHEID

Zonne-energie

Groene energie wordt steeds meer toegepast. Dit betekent dat gebruik wordt gemaakt van natuurlijke energie, via de zon of de wind. Aangezien dit soort energieopwekkers van buitenaf zichtbaar is, gelden voor het aanbrengen ervan bepaalde regels. Als daaraan wordt voldaan mogen zonnecollectoren vergunningvrij worden aangebracht op een gebouw. Dan blijven de planologische regels uit bijvoorbeeld het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand uit de gemeentelijke welstandsnota, buiten toepassing. Desondanks gelden het Bouwbesluit en het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Aan deze regels moet worden voldaan.

Voldoet een initiatief tot plaatsing van zonnecollectoren of panelen niet aan alle voorwaarden voor vergunningvrij bouwen, dan gelden de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan en moet in principe een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In het bestemmingsplan wordt plaatsing van zonnecollectoren op of aan hoofdgebouwen en luifels mogelijk geacht tot een hoogte van 2 meter boven dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Kleine windturbines

Op het terrein van windturbines doen zich uiteenlopende ontwikkelingen voor. Enerzijds worden de grote windturbines groter. Anderzijds komen steeds meer kleine windturbines (KWT's) op de markt. In Reimerswaal kunnen kleine windturbines worden toegestaan, na afwijking bij omgevingsvergunning. Daarvoor zijn wel enkele bepalingen relevant:

- Er zijn twee KWT's te onderscheiden: met en zonder wieken. KWT's met wieken worden alleen vrijstaand toegestaan in verband met trilling en mogelijke ijsafzetting. Plaatsing op gebouwen is ongewenst. Andere KWT's zijn op platte daken van gebouwen of vrijstaand op een mast toegestaan.
- KWT's zijn aanvaardbaar op een bedrijventerrein. Situering is niet op alle locaties wenselijk, daarom zijn specifieke locaties uitgesloten in de regels.
- de bouwhoogte van een KWT bedraagt niet meer dan 15 meter. Van een KWT met verticale as bedraagt de ashoogte van de rotor niet meer dan 5 meter. Van een niet-wiekturbine bedraagt de rotordiameter niet meer dan 2 meter. Hiermee is de omvang van een KWT voldoende begrensd.
- Om een goede verhouding tussen gebouw en KWT te waarborgen mag de bouwhoogte van een KWT op een gebouw lager dan 10 meter, niet meer dan de helft van de bouwhoogte van het gebouw bedragen. Bij hogere gebouwen bedraagt de bouwhoogte van een KWT niet meer dan een derde van de bouwhoogte van een gebouw.
- Afstemming is nodig met de omgeving. De afstand van een KWT tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 15 meter. Formaat, type en hoogte worden goed afgestemd op het voorkomen van mogelijke hinder voor de omgeving. Een KWT mag geen onevenredige hinder voor het woon en leefmilieu opleveren voor de omgeving.

2.2.11 ARBEIDSMIGRANTEN

Binnen de gemeente worden steeds meer groepen arbeidsmigranten ondergebracht in bestaande panden. De omgeving is daar vaak niet op berekend en ingesteld, zeker als het om relatief grotere aantallen gaat. In beleid, notities van VROM en in jurisprudentie wordt hier op ingegaan. Deze huisvestingsvorm kan in de praktijk ook knelpunten tot gevolg hebben. Hiervoor is door de gemeente Reimerswaal afzonderlijk beleid vastgesteld. Op basis daarvan wordt het volgende overwogen en geregeld ten aanzien van Bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinen zijn wat de gebiedskenmerken betreft te onderscheiden van het 'echte' buitengebied en de bebouwde kom. Bedrijventerreinen kennen een eigen dynamiek en verschijningsvorm.

Het is niet wenselijk dat er arbeidsmigranten op bedrijventerreinen worden gehuisvest, niet tijdelijk en niet permanent. Hoewel er op een bedrijventerrein niet snel sprake zal zijn van overlast naar andere omwonenden toe en er parkeerexcessen niet voor de hand liggen, moet dit uit oogpunt van woonomgeving toch worden afgewezen, om de volgende redenen.

- Men is zo goed als geheel van een reguliere menselijke leefomgeving verstoken. Er is sprake van een te geïsoleerde ligging.
- Bedrijventerreinen zijn veelal gesitueerd in de directe nabijheid van (snel)wegen. Dat is geen gunstige ligging ten opzichte van woonkernen, waardoor kansen op menselijk contact tot een minimum zijn beperkt.
- Bedrijventerreinen liggen dikwijls in een geluidscontour van aanliggende (snel)wegen, spoorwegen, hoogspanningslijnen en op het terrein gevestigde bedrijven. Het is uit oogpunt van gezondheid (geluidbelasting, straling et cetera) niet gewenst om arbeidsmigranten hieraan bloot te stellen.
- In tegenstelling tot huisvesting op een agrarisch bedrijf ten dienste waarvan de werkzaamheden worden verricht, is er bij huisvesting op een bedrijventerrein in geen enkel opzicht sprake van een relatie tussen arbeidsmigranten en de bewoner(s) van bedrijfswoningen. Ook dit heeft een geïsoleerde woonsituatie tot gevolg. Bedrijfswoningen zijn zodanig geïsoleerd, dat in pandig wordt voldaan aan de uit oogpunt van gezondheid geldende geluidnormen. Het is niet de verwachting dat huisvesting van arbeidsmigranten aan deze normen voldoet. In het huidige beleid worden ook bedrijfswoningen op bedrijventerreinen tegengegaan
- Bewoning door arbeidsmigranten heeft consequenties voor de milieuruimte van (zwaardere) bedrijvigheid.
- Het beschikbare areaal bedrijventerrein dient gereserveerd te blijven voor bedrijvigheid.

Het Handboek Ruimtelijke Plannen voorziet in een standaard regeling om huisvesting van arbeidsmigranten door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Op basis van het vorenstaande onder 'Bedrijventerreinen' blijkt dat huisvesting van arbeidsmigranten niet wenselijk is op bedrijventerreinen en daarmee binnen de bestemming Bedrijf. Daarom is er voor gekozen de wijzigingsbevoegdheid, waarmee locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten binnen bestemmingsplannen in de regel kunnen worden toegestaan, in dit geval niet op te nemen.

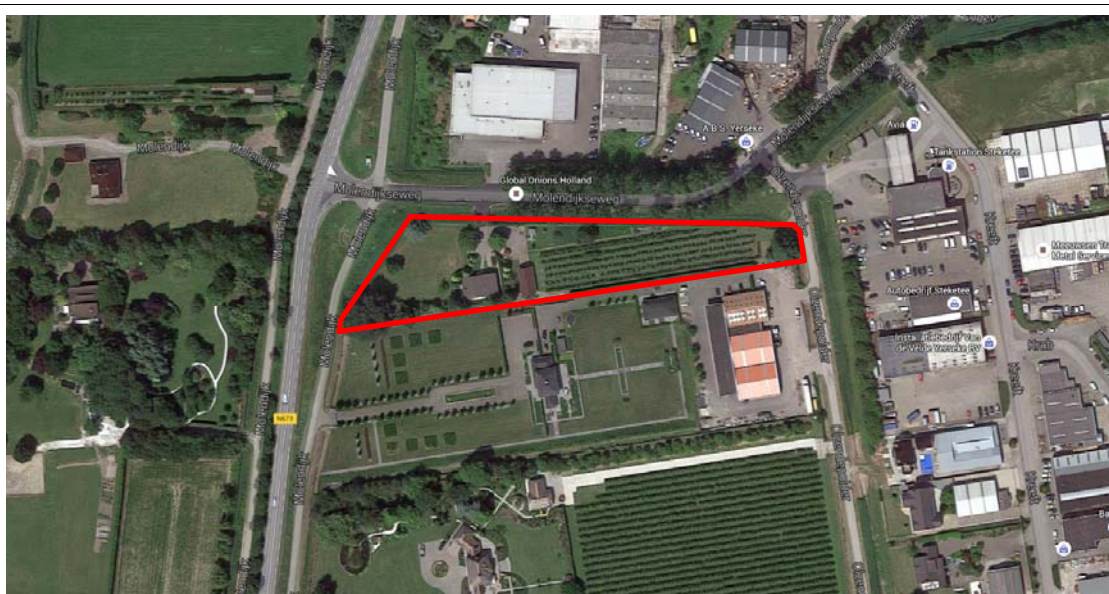
2.2.12 WONEN

Wonen op bedrijventerreinen levert conflicten op met de aanwezige bedrijfsactiviteiten. Wetgeving op gebied van milieu en beleid op gebied van ruimtelijke ordening is erop gericht een bepaalde afstand aan te houden tussen milieugevoelige functies en milieuhinder veroorzakende functies. Als uitgangspunt wordt gehanteerd geen nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen

toe te staan. Hiervan zijn de reeds in het voorgaande bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor het realiseren van bedrijfswoningen uitgezonderd. Reguliere nieuwe woonbestemmingen zijn niet voorzien in of in de directe nabijheid van de bedrijventerreinen.

2.2.13 ONTWIKKELINGEN

Naast de bovengenoemde wijzigingen ten opzichte van de bestaande regeling zijn er twee ontwikkelingen in het plan opgenomen. Deze ontwikkelingen worden hieronder in het kort beschreven. De uitgebreide omschrijving van de ontwikkelingen, de beleidsafweging en de toets aan de milieuaspecten zijn opgenomen in een tweetal ruimtelijke onderbouwing en welke in de bijlage bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen.



Figuur 5: Ligging beoogde perceel Molendijkseweg 1

Molendijkseweg 1

Ten zuiden van de kern Yerseke is een woonperceel gelegen aan de Molendijkseweg 1 te Yerseke. Dit perceel grenst aan het bedrijventerrein Olzendepolder. Beoogd wordt het woonperceel om te zetten naar bedrijfsdoeleinden. Op het terrein wordt een bedrijfswoning met bedrijfsloods voorgestaan. De bedrijfsloods dient nog gebouwd te worden. In figuur 5 is de ligging van het perceel weergegeven.



Figuur 6: Ligging perceel Molendijk ongenummerd (naast nr. 46)

Molendijk ongenummerd (naast nr. 46)

Het perceel is gelegen aan de Olzendepolder ongenummerd te Yerseke. De noordzijde van het plangebied grenst aan het bedrijfsperceel behorende bij Molendijk 46. Voortschrijdend inzicht brengt met zich mee dat ter plaatse van het perceel aan de Olzendepolder ongenummerd beoogd wordt een groenstrook om te zetten naar gronden met een bedrijfsbestemming. Op het terrein zal bedrijfsbebouwing mogen worden opgericht. In figuur 6 is de ligging van het perceel weergegeven.

3 BELEIDSKADERS

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

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

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

Wijziging Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2017

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 treedt een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking waarbij een nieuwe Laddersystematiek gaat gelden.

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

"1. Het tweede lid komt als volgt 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 komt als volgt 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 wordt «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 huidige eerste twee treden. De derde trede is vervallen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De Provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. Het Omgevingsplan is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur en heeft een wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening (art. 2.2), Wet Milieubeheer (art. 4.9) en Waterwet (art. 4.4). Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen, maar het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen- en agenda's.

Bedrijventerreinen

De doelstelling van de provincie luidt als volgt: Voor de steden en regio's is het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen van groot belang. In 2018 is er voldoende aanbod aan goed ontsloten bedrijventerrein en kantoorlocaties om de economische dynamiek optimaal te dienen. Er is geen structureel overaanbod en door herstructurering sluit de kwaliteit van bedrijventerreinen goed aan bij wensen en kansen uit de markt. Terreinen voegen zich goed in de (landschappelijke) omgeving.

De Provincie Zeeland bevordert optimale afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, herstructurering van bestaande terreinen, zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en goede bereikbaarheid. Hiervoor wordt de duurzaamheidsladder gehanteerd. Extra aandacht krijgen grootschalige kantoren, watergebonden bedrijven en logistieke bedrijven.

Detailhandel

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden ziet de Provincie (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel. Kernwinkelgebieden vervullen een belangrijke economische functie voor bewoners en toeristen en verdienen bescherming. In kernen zonder kernwinkelgebied is ruimte voor lokale detailhandel en buiten bestaand bebouwd gebied zijn kleinschalige en aan het buitengebied gebonden vormen van detailhandel mogelijk.

Detailhandel in volumineuze of gevaarlijke goederen en detailhandel bedoeld voor laagfrequente, doelgerichte inkopen (zoals woon- en autobranche, doe-het-zelf, bruin- en witgoed, tuincentra) is toegestaan op de aan de (binnen)stadsrand gesitueerde PDV-locaties

Regionale samenwerking

Omdat de bedrijventerreinenmarkt regionaal georiënteerd is, werken gemeenten in regionaal verband samen en stemmen zij hun bedrijventerreinbeleid af in bedrijventerreinprogramma's. Deze regionale afstemming wordt door de Provincie bekrachtigd. Hiermee wordt voorkomen dat gemeenten elkaar beconcurreren en wordt de markt goed bediend. Voor een realistische planning is uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen in een regio niet groter dan de behoefte die in de komende bestemmingsplanperiode (10 jaar) wordt verwacht. Omwille van een zorgvuldige planning verlangt de Provincie een consequente toepassing van de duurzaamheidsladder.

Concentratie en bundeling van bedrijven

Het is zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld. Bedrijvigheid wordt daarom zoveel mogelijk geclusterd op bedrijventerreinen, met de nadruk op ontwikkeling van de grootschalige terreinen (80% van de toename van het areaal per regio vindt hier plaats). Kleinschalige terreinen krijgen eenmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding, indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. Om infra-investeringen optimaal te kunnen benutten en overlast te voorkomen moet worden aangesloten bij het kwaliteitsnetwerk goederenvervoer. In aanvulling op het bovenregionale kwaliteitsnet goederenvervoer wordt vanuit het verkeer en vervoerbeleid ook het regionale kwaliteitsnet goederenvervoer uitgewerkt. Nieuwe bedrijven, vooral voor logistiek gerelateerde bedrijvigheid, kunnen zich alleen vestigen op terreinen die zijn aangesloten op dit regionale kwaliteitsnet.

Kwaliteitsimpuls voor bedrijventerreinen

Om de kwaliteit van bedrijventerreinen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij wensen en kansen uit de markt is aandacht voor beheer, bereikbaarheid, marktconforme grondprijzen en de aanpak van verouderde terreinen nodig. De Provincie dringt er bij gemeenten op aan om duurzaam beheer en onderhoud bij nieuwe terreinen te borgen en ondersteunt herstructurering en transformatie van verouderde terreinen. Met gemeenten is de opgave geïnventariseerd, de provinciale doelstelling is dat in 2018 100 ha verouderd bedrijventerrein in herstructurering is genomen. Het Rijk ziet, na decentralisatie van de zogenaamde Convenantsgelden (ofwel Noordanusgelden), de herstructurering niet meer als nationale taak. Na de eerste uitvoeringsronde van het convenant bedrijventerreinen wordt herstructurering geheel aan Provincie, gemeenten en bedrijfsleven overgelaten; Provincies krijgen de regie en een verantwoordingstaak over de voortgang. Herstructurering blijft ook zonder inzet van het Rijk hard nodig. De Provincie zoekt daarom naar een nieuwe financieringsbron voor herstructurering, bij voorkeur vanuit de markt.

Het principe van verevening en landschappelijke inpassing

Het principe van verevening en landschappelijke inpassing is niet van toepassing omdat het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied.

Ruimtelijke verordening

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

Artikel 2.2

1. In een bestemmingsplan worden bedrijven uitsluitend toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen.
3. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein, alsmede de uitbreiding van een bedrijventerrein, wordt aannemelijk gemaakt dat:
 - a. het plan bijdraagt aan of niet in strijd is met de doelstelling dat 80 procent van de bedrijvigheid regionaal wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen en
 - b. duurzaam beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gewaarborgd is.

8. In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande -voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.
9. Het achtste lid is niet van toepassing op de in bijlage 2 bij deze verordening genoemde categorieën. (Bijvoorbeeld: detailhandel in volumineuze en gevaarlijke goederen.)

De overige aspecten zoals benoemd in de verordening (waaronder waterkering, natuur, cultuurhistorie, recreatie, windenergie) zijn op het onderhavige plan niet van toepassing.

Actualisatie Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Halverwege de looptijd van het Omgevingsplan Zeeland blijkt 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 zonneparken, kustbebouwing, landbouw en bedrijventerreinen.

Beleidsvoorstel bedrijfsterreinen

Het beleidsvoorstel bestaat uit vijf onderdelen: Een algemeen aanpak om de herstructurering en actualiseren van regionale bedrijventerreinprogramma's te bevorderen en vier aanpassingen voor specifieke vormen van bedrijfsuitbreidingen (afrondding kleinschalige terreinen, solitaire bedrijven, agrarische onderzoeksbedrijven en NED's).

Voor het onderhavige plan is alleen het punt regionale programmering en herstructurering van toepassing.

Regionale afstemming is essentieel voor het bij elkaar brengen van vraag en aanbod van bedrijfslocaties. De huidige regionale bedrijventerreinprogramma's zijn verouderd en de voorraad bedrijfslocaties sluit niet voldoende aan op de vraag. De Provincie vraagt de Zeeuwse gemeenten om binnen zes maanden na vaststelling van deze herziening een nieuw bedrijventerreinprogramma op te stellen. In de bedrijventerreinprogramma's worden vraag en aanbod in beeld gebracht met een afweging welke locaties en type terrein wel en welke niet nodig zijn. Vervolgens moet een deel van de voorraad worden afgebouwd en nieuwe passende locaties worden aangeboden. Dat vraagt met name om herverdeling en herstructurering van aanbod in de regio, met concrete acties en tijdspad.

De vernieuwde paragraaf 3.1.2 Bedrijventerreinen luidt als volgt:

Om de kwaliteit van bedrijventerreinen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij wensen en kansen uit de markt is aandacht voor beheer, bereikbaarheid, marktconforme grondprijzen en de aanpak van verouderde terreinen nodig. De Provincie dringt er bij gemeenten op aan om duurzaam beheer en onderhoud bij nieuwe terreinen te borgen en ondersteunt herstructurering, herbestemming en transformatie van bedrijventerreinen. De opgave wordt in de regionale bedrijventerreinprogramma's opgenomen. Opgaven voor herstructurering, herbestemming en transformatie worden opgenomen in de bedrijventerreinprogramma's. De Provincie ondersteunt deze opgave met de inzet van een herstructureringsfonds en begeleiding, inzet van de provinciale grondbank en ondersteuning met kennis over financiële en juridische risico's. Het fonds wordt gevuld door bijdragen van Provincie, gemeenten, ondernemers en zo mogelijk andere overheden.

Criteria voor de toekenning van financiële bijdragen, worden in overleg met gemeenten en bedrijfsleven opgesteld.

Tot slot wordt opgemerkt dat er met betrekking tot grootschalige bedrijventerreinen geen wijzigingen in het beleid hebben plaatsgevonden welke de Verordening Ruimte Provincie Zeeland hebben veranderd.

Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 (2010)

Op landelijk niveau is het Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020 gesloten. Dit convenant is ondertekend door de provincies, de VNG en het rijk. Het bevat richtinggevende afspraken over bedrijventerreinbeleid en geeft provincies de regierol op dit beleidsveld. In het convenant is tevens afgesproken dat provincies hun structuurvisie aanpassen aan deze nieuwe afspraken. Deze afspraken hebben geen wezenlijke wijzigingen van beleidsstandpunten voor Zeeland tot gevolg.

3.3 Regionaal beleid

De Bevelanden werkt (2004)

De vijf gemeenten in de Bevelanden functioneren als regio en willen verdere invulling geven aan intergemeentelijke samenwerking. In dat kader is de regiovisie 'De Bevelanden' opgesteld (vastgesteld in 2004). De notitie 'De Bevelanden werkt' bevat uitwerkingen voor ondermeer bedrijventerreinen. Volgens deze visie is de belangrijkste doelstelling bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen:

'het scheppen van voorwaarden en het bieden van ruimte voor economische ontwikkelingspotenties in de regio, gericht op versterking van de werkgelegenheid en omzet'.

De beleidsuitgangspunten zijn verder uitgewerkt in het provinciaal beleid en in het Regionaal Bedrijventerreinprogramma (zie hierna).

Regionaal Bedrijventerreinprogramma (2010)

Het Regionale bedrijventerreinprogramma De Bevelanden is een programmering voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio De Bevelanden tot en met 2013 met een doorkijk naar 2020.

De strategie van de regio de Bevelanden is:

- De vestiging van bedrijven concentreren op enkele grootschalige bedrijventerreinen in de regio.
- Het volgende onderscheid in terreinsoorten toepassen: kleinschalig, grootschalig (breed regionaal) terrein, en thematische terreinen.
- Uitwerken van een revitaliseringsopgave voor verouderde bedrijventerreinen.

De bedrijventerreinenstrategie is gericht op verder ontwikkelen van een beperkt aantal grootschalige bedrijventerreinen. Ingezet wordt op onder andere Olzendepolder Reimerswaal, een gemengd terrein met het accent op aquabusiness.

Bestaande bedrijventerreinen bij steden en dragende kernen kunnen aangewezen worden als grootschalig (regionaal) bedrijventerrein. Hier kunnen grootschalige bedrijfsactiviteiten plaatsvinden tot en met milieucategorie 4. Bedrijventerrein Olzendepolder betreft een dergelijk bestaand grootschalig bedrijventerrein.

Duurzaamheid en kwaliteit

De Bevelandse gemeenten gaan uit van het SER ladder principe. Dit houdt in dat voordat een gemeente een nieuw bedrijventerrein in de Bevelanden realiseert, eerst wordt gekeken of er op de bestaande bedrijventerreinen door herstructurering of duurzaamheidsmaatregelen nog ruimtewinst te behalen valt om uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven mogelijk te maken. Daarnaast zullen in contacten met bestaande bedrijven die interesse hebben in nieuwvestiging alternatieven op de huidige locatie besproken worden aan de hand van de volgende punten:

- Uitbreiding op de huidige locatie (verruiming bebouwingpercentage);
- Uitbreiding in de hoogte;
- Eventuele contacten organiseren met naburige bedrijven die ruimte over hebben.

Naast deze maatregelen zijn er door de Bevelandse gemeenten afspraken gemaakt over het doorverwijzen van bedrijven naar de meest geschikte locatie in de regio.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal

Om de sterke lokale economische structuur verder te versterken richt het gemeentelijke beleid zich onder andere op:

- Het ruimte blijven reserveren voor initiatieven op het gebied van aquacultuur op het bedrijventerrein 'Olzendepolder' in Yerseke. Het mogelijk maken van revitalisering en transformatie van bedrijven(terreinen).

Reimerswaal heeft een groot areaal bedrijventerreinen. Beleidsmatig is de afgelopen jaren ingezet op het concentreren van de ontwikkelingen op drie grootschalige bedrijventerreinen: 'Olzendepolder', 'De Poort' en 'Nishoek'.

Reimerswaal wil ruimte bieden voor de bedrijfsontwikkeling van haar ondernemers en voor bedrijven die zich in samenhang met de aanwezige agribusiness- en aquacultuurbedrijven in Reimerswaal willen vestigen (versterking van die sectoren). Daarnaast bestaat voor de lange termijn het voornemen om het aantal kerngebonden bedrijventerreinen terug te brengen. Dit omdat dergelijke bedrijventerreinen op termijn niet langer meer inpasbaar zijn, op relatief korte afstand van een woonomgeving. Het gaat om terreinen waar revitalisering niet meer mogelijk is. Vanuit het oogpunt van milieuzonering en externe veiligheid leveren kerngebonden bedrijventerreinen in de meeste gevallen bovendien een groter risico en meer overlast op dan solitair gelegen bedrijventerreinen.

Afronding bedrijventerrein 'Olzendepolder'

De vierde fase is een afronding van het bedrijventerrein 'Olzendepolder'. Dit bedrijventerrein is bijzonder geschikt voor initiatieven op het gebied van aquacultuur. De realisering van de vierde fase van 'Olzendepolder' geeft bedrijven uit Yerseke de mogelijkheid om door te groeien of te verplaatsen. Met name voor bedrijven die zijn gevestigd in de 'Burenepolder' biedt dit kansen.

Afronding van het bedrijventerrein 'Olzendepolder' is gericht op bedrijven die:

- gericht zijn op aquacultuur;
- uitgeplaatst worden vanuit een woonkern;
- in het buitengebied gevestigd zijn, maar daar niet meer kunnen uitbreiden vanwege planologische beperkingen (door een andere manier van bestemmen en door het tegengaan van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied);
- geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben op een kerngebonden bedrijventerreinen;
- vanuit de regio komen en zich willen vestigen in Reimerswaal.

'Ladder duurzame verstedelijking'

Bij de ontwikkeling van verdere uitbreiding van de bestaande grootschalige bedrijventerreinen zal de 'Ladder duurzame verstedelijking' worden gebruikt ter onderbouwing. Voorts zal afstemming gezocht worden met de regio en zal de provincie Zeeland worden geconsulteerd.

3.5 Toetsing beleidskaders

Gelet op het voormelde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan het navolgende worden geconcludeerd. Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Per 1 juli 2017 is het Bro aangepast, waardoor ook de duurzaamheidsladder is veranderd. De wijzigingen zien met name op het vervallen van de begrippen 'actuele' en 'regionale'. Daarnaast bevat de nieuwe Ladder geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt. Er is geen overgangsrecht opgenomen bij de wijziging van het Bro op 1 juli 2017. Bij gebruik van de oude laddersystematiek wordt voldaan aan de nieuwe motiveringsvereisten. Daarom is ervoor gekozen de onderstaande motivering te handhaven.

De ladder werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen.

De actualisering van het bestemmingsplan Bedrijventerrein 'Olzendepolder IV' geeft invulling aan het landelijk beleidskader:

- Het bedrijventerrein Olzendepolder (en de hiervan onderdeel uitmakende 4^e fase) is in het provinciale beleid aangewezen als grootschalig bedrijventerrein.
- In het Regionale bedrijventerreinprogramma De Bevelanden is de omvang van het plangebied (9 hectare) opgenomen. In dit bedrijventerreinprogramma zijn de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven afgewogen. Op deze wijze is de omvang van het bedrijventerrein programmatisch gezien bevestigd.
- De gemeente heeft bij de opzet van de terreinen rekening gehouden met een brede invulling met bedrijvigheid en een ruime flexibiliteit ten aanzien van de bestemmingslegging. Zo faciliteert de gemeente in het voorliggende bestemmingsplan waar mogelijk in een gedeeltelijke verhoging van de milieuhindercategorie.
- Actualisering van de vierde fase van het bedrijventerrein 'Olzendepolder' bewerkstelligt dat voldoende kavels beschikbaar zijn en blijven voor ontwikkelingen. Deze ontwikkelingsruimte blijft bij de voorgenomen actualisering behouden en voorziet in voldoende capaciteit voor de eerstkomende jaren.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

In een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met een aantal milieuaspecten, zoals bodem en water. Voor de twee ontwikkelingen welke opgenomen zijn in het voorliggende bestemmingsplan is een afzonderlijk opgestelde onderbouwing opgesteld waarin reeds onderzoek naar eventuele effecten op aanwezige waarden heeft plaatsgevonden. Daarbij zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen geconstateerd. Voor het overige deel van het plan is hieronder de toetsing opgenomen.

Voorts zij opgemerkt dat, alle milieukundige aspecten overziend, er geen noodzaak bestaat om een m.e.r. (beoordelings)procedure te doorlopen.

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.

Binnen het plangebied zijn veel bodemonderzoeken uitgevoerd, heeft een sanering van de voormalige boomgaard plaatsgevonden en is de schone top laag (klei) verwijderd. Na ontgraving is grond van elders toegepast ter aanvulling. Dit betreft grond met een kwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde' tot maximaal kwaliteitsklasse 'Industrie'. (In de bijlage is een overzicht opgenomen van de uitgevoerde bodemonderzoeken, de saneringsevaluatie en beschikkingen.)

Uitgangspunt is dat de kwaliteit van de uitgeefbare terreinen geschikt is voor het beoogde gebruik. In het voorliggende bestemmingsplan worden er geen extra bouwmogelijkheden toegevoegd, uitgezonderd de twee ontwikkelingen welke zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwingen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Een nader bodemonderzoek is op dit moment dan ook niet noodzakelijk.

Bij een definitieve bouwaanvraag/aanvraag omgevingsvergunning zal er een geactualiseerd bodemonderzoek overlegd dienen te worden. Daarbij zal bij de aanleg van het bedrijventerrein (bouwrijpmaken) een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd worden door de gemeente om de bodemkwaliteit, voorafgaand aan de verkoop van de percelen, vast te stellen. Op deze wijze is de bodemkwaliteit in het plangebied gewaarborgd.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

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

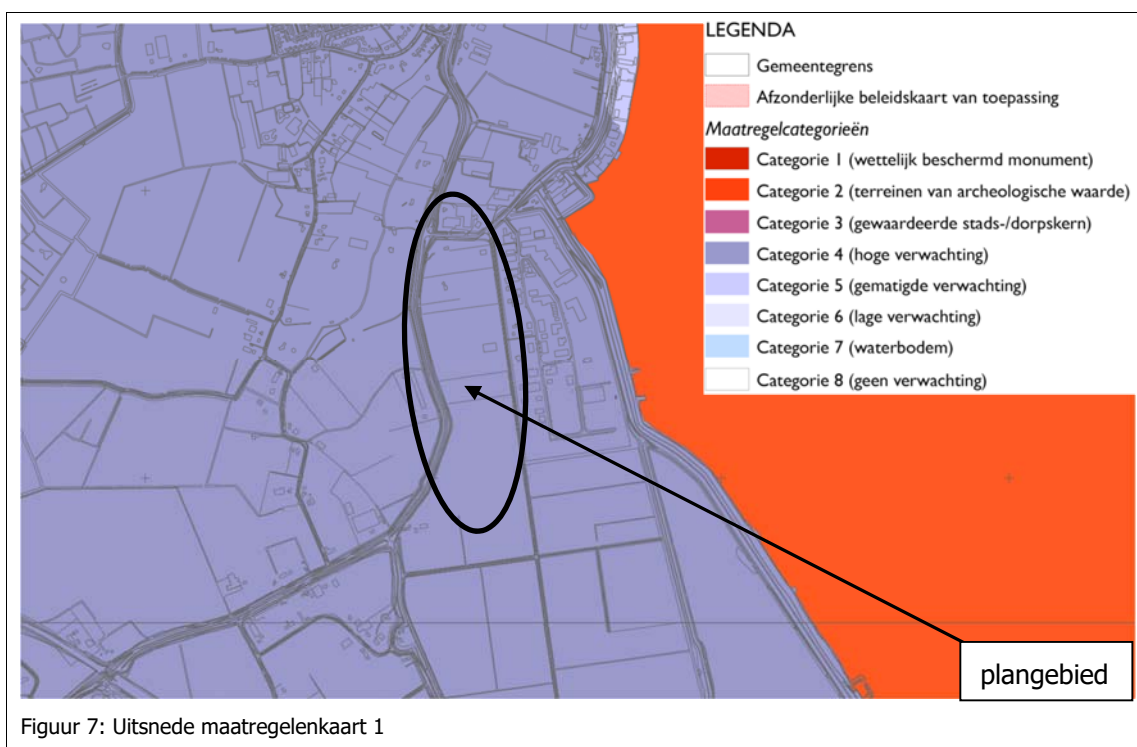
De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

Als basisonderdeel van het archeologisch beleid is een archeologische Maatregelenkaart-in-lagen ontwikkeld. In het kader van dit beleid worden op de Maatregelenkaart-in-lagen voor het gemeentelijke grondgebied acht maatregelcategorieën onderscheiden, onderverdeeld in archeologische waarden (categorie 1 tot en met categorie 3), archeologische verwachtingen (categorie 4 tot en met categorie 7) en geen archeologische verwachting (categorie 8)¹.

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



Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 7) is het plangebied aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het plangebied groter is dan

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

250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Omdat dit beleidsstuk nieuwer is dan het vigerende bestemmingsplan 'Olzendepolder 2e herziening' dient er getoetst te worden aan het voornoemde beleid en is er een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen 'Bedrijventerrein Olzendepolder III (gedeeltelijk) en IV', Yerseke, Gemeente Reimerswaal is in juni 2014 door SOB Research uitgevoerd. De conclusie/aanbeveling uit dit rapport luidt als volgt:

'Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek en booronderzoek (IVO-Overig) kan worden geconcludeerd dat uitvoeringswerkzaamheden binnen het onderzoeksgebied zouden kunnen leiden tot de aantasting van archeologische resten. De aard en de omvang van de uitvoeringswerkzaamheden in het kader van de realisatie van het bedrijventerrein en de drie kavels zijn echter nog niet bekend. De eventuele impact van deze ontwikkelingen op het bodemarchief kan dan ook nog niet worden ingeschat. Wel kan worden geconstateerd dat in het grootste deel van het onderzoeksgebied de mogelijk aanwezige archeologische resten zijn te verwachten op een diepte van meer dan 3.0 meter beneden het maaiveld. Ter plaatse van de zones waar vermoedelijk oudere (klei) Afzettingen van Duinkerke zijn aangetroffen ligt de top van deze horizont op een diepte van meer dan 2.3 meter beneden het maaiveld.'

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat alleen bij zeer diepe bodemverstoringen, zoals bij de aanleg van kelders, er een kans bestaat dat hier archeologische waarden zullen worden aangetast.

Daarom wordt aanbevolen om bij de concrete planvorming deze plannen te toetsen aan de uitkomsten van dit Archeologisch Bureauonderzoek en booronderzoek (IVO-Overig). Op basis daarvan kan worden bepaald of er archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

De dubbelbestemming archeologie kan worden gehandhaafd voor de dieper gelegen horizonten. Dit betreft de binnen een deel van het plangebied op het Hollandveen gelegen kleihorizont (mogelijke Afzettingen van Duinkerke IIIa/ II), het Hollandveen en de Afzettingen van Calais.'

Door de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland is op 25 juni 2014 het 'Advies naar aanleiding van beoordeling archeologisch rapport' uitgebracht. In dit advies staat het volgende vermeld:

'Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geadviseerd om de dubbelbestemming archeologie voor het bestemmingsplan Olzendepolder IV te handhaven, waarbij een aangepaste regel wordt gehanteerd, waarin is opgenomen dat archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is wanneer er een bodemverstoring van meer dan 2.40 meter –NAP (circa 2.90 meter onder maaiveld) zal plaatsvinden. De aard van dit vervolgonderzoek hangt af van de geplande ontwikkelingen. De bovenliggende lagen zijn vrijgesteld.'

De genoemde archeologische waarden leveren voor het voorliggende bestemmingsplan geen belemmeringen op. Bij een definitieve bouwaanvraag zal er aan het bestemmingsplan worden getoetst en derhalve worden bekeken of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De genoemde archeologische waarden zijn op de verbeelding opgenomen en in de regels behorend bij dit bestemmingsplan uitgewerkt. Op deze wijze zijn de archeologische waarden gewaarborgd.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening. 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.

De ontwikkeling is gelegen in de Nieuw-Olzendepolder. Deze polder, gelegen ten oosten van de Zanddijk/Molendijk, bestaat uit een herdijkte polder van De Breede Watering Beoosten Yerseke of Oostwatering. In 1672 kreeg de Nieuw-Olzendepolder zijn huidige vorm. De Nieuw-Olzendepolder is een aantal keren overstroomd geweest, en in 1939 voerde het Nederlandse leger een inundatie uit. De Nieuw-Olzendepolder is een 17e eeuwse herdijkte polder, door herinrichting is de historisch-ruimtelijke structuur grotendeels verdwenen.

In het plangebied komen geen monumenten of andere waardevolle panden voor. Er zijn geen veranderingen in de begrenzing van het plangebied en ook de maximale bouwhoogte wordt niet verhoogd. Er treden derhalve geen wijzigingen op die de cultuurhistorie van het plangebied kunnen schaden.

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.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Nationaal Waterplan 2016-2021

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

strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Stroomgebiedbeheerplan Schelde 2016-2021

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

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

Doelstellingen zijn:

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

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

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de 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

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

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen primaire waterkering. Het plangebied wordt echter wel deels begrensd door een regionale waterkering. Dit betreft de Molendijk (N673). Deze waterkering wordt niet gewijzigd of doorkruist. Wel zullen werkzaamheden plaatsvinden in de nabijheid van deze regionale waterkering.

Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Het totale plangebied omvat bruto ca. 14 ha. (incl. ontsluitingsweg) oppervlak. Van deze 14 ha. zal naar verwachting ca. 8,5 ha uitgegeven worden. Ingeschat is dat de particuliere terrein voor ca. 90 % verhard zullen zijn. Voor het dimensioneren van de riolering wordt uitgegaan van een maximaal aangesloten verhard oppervlak van 9,5 ha.* NB. Dit zal in de praktijk vermoedelijk minder worden als dakoppervlak rechtstreeks aangesloten wordt. De nieuwe wegen worden aangebracht op een hoogte van +0.80 m NAP. De bouwpeilen voor de terreinontwikkeling zijn vastgesteld op +1.00 m NAP. De waterpeilen binnen het gebied liggen op -1.00 m NAP. Conform het beleid van het waterschap dient bergingscompensatie aangelegd te worden. Er is gerekend met een waterbergingsbehoefte van 75 mm neerslag. Voor het totale plan is voor het nieuw te realiseren verhard oppervlak van 9,5 ha. een bergingscompensatie van 7.125 m³ benodigd. Het plan voorziet ruim in de bergingsbehoefte. In de watergangen die binnen het plangebied vallen kan respectievelijk ca. 8,5 m² en 12 m² in het profiel geborgen worden. Gerekend naar de lengte van respectievelijk 400 m¹ en 375 m¹ komt dit neer op 7.900 m³ berging. De in het inrichtingsplan opgenomen waterplas aan de zuidwestzijde die tijdens fase 2 zal worden gerealiseerd (een totale oppervlakte van 3.081 m²) kan nog eens ca. 4.200 m³ bergen. Gezamenlijk komt dit uit op een bergingscapaciteit van ca. 12.100 m³. Daarnaast is op de plankaart ook een watergang aangegeven op de kavel van Van der Jagt, waar op eigen terrein een waterberging van 6% van het te bebouwen oppervlak gerealiseerd moet worden (circa 760 m³). Gezien de te realiseren bedrijfsbestemming van het hoveniersbedrijf, waarbij op circa 5.000 m² bebouwing mogelijk wordt, is bij de exploitatieovereenkomst een waterberging van 300 m² geëist (6% van 5.000 m²). Deze waterberging wordt op het eigen perceel aangelegd.
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.	Verhard oppervlak van daken zal zoveel als mogelijk rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Verharding van wegen wordt via kolken geloosd op het hemelwaterstelsel. Nabij de bergingsvijver is ruimte gereserveerd voor een aanvullende zuiverende voorziening (bijv. lamellenafscheider, lava pakket, etc.).
Volksgesondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	Het plan heeft geen consequenties voor de volksgesondheid.

Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Voor het nieuw in te richten bedrijventerrein wordt een gescheiden rioolsysteem* aangelegd. Het bedrijfsafvalwater zal worden ingezameld middels een vuilwaterriool en bijbehorende pompvoorziening. Deze pompvoorziening verpompt het afvalwater naar het vuilwaterstelsel in het bestaande deel van bedrijventerrein Olzendepolder. Het hemelwater binnen het plangebied wordt direct of indirect geloosd op het oppervlaktewater. Getracht wordt om relatief schoon dakoppervlak zo veel als mogelijk rechtstreeks aan te sluiten op het oppervlaktewater. Het wegooppervlak binnen het plangebied zal worden aangesloten op een nieuw aan te brengen hemelwaterriool. Dit hemelwaterriool ligt onder afschot richting de toekomstige aanvullend zuiverende voorziening nabij de bergingsvijver.
		Voor de afvoer van overtollig hemelwater tijdens hevige neerslag wordt een drietal hemelwateroverstorten aangebracht. Daarnaast wordt onderzocht of hemelwater wat op straat komt te staan via verlaagde trottoirbanden en bermen naar het oppervlaktewater kan afstromen. *In het voortraject is tevens de mogelijkheid van een verbeterd gescheiden systeem onderzocht (voorkeursvariant). Uit onderzoek is gebleken dat het aanbrengen van een verbeterd gescheiden systeem niet haalbaar en doelmatig is. Dit wordt met name veroorzaakt door de aanpassingen die nodig zouden zijn in het achterliggende traject (gemalen en persleidingen die vergroot zouden moeten worden).
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Volgens het Geoloket van de Provincie Zeeland is het plangebied matig zettingsgevoelig. Er vindt geen voorbelasting plaats.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Vanwege de ruime drooglegging in het gebied worden geen problemen met grondwater verwacht
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	De verwachting is dat het wegooppervlak binnen het plangebied slechts beperkt verontreinigd zal zijn. Er komen geen overstorten van afvalwater uit op het oppervlaktewater in het plangebied. Er zal alleen (relatief) schoon hemelwater worden geloosd op het oppervlaktewater. In het plan is reeds ruimte gereserveerd nabij de toekomstige bergingsvijver voor het aanbrengen van een aanvullend zuiverende voorziening.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorzieningen. Er zal geen infiltratie plaatsvinden. De plannen hebben derhalve geen invloed op de grondwaterkwaliteit.

Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
Onderhoud (mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Onderhoudswerkzaamheden aan watergangen kan plaatsvinden via de daarvoor gereserveerde ruimte naast de betreffende watergangen. Hierover heeft reeds afstemming plaatsgevonden met het Waterschap.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor.	Binnen het plangebied ligt aan de oostzijde van het plangebied een weg die momenteel in beheer en onderhoud is bij het waterschap. Deze weg zal in de toekomst gebruikt gaan worden als ontsluitingsweg voor het plangebied en derhalve enkele aanpassingen ondergaan. Waterschap en gemeente zijn reeds overeengekomen dat de gemeente deze weg in beheer en eigendom krijgt.

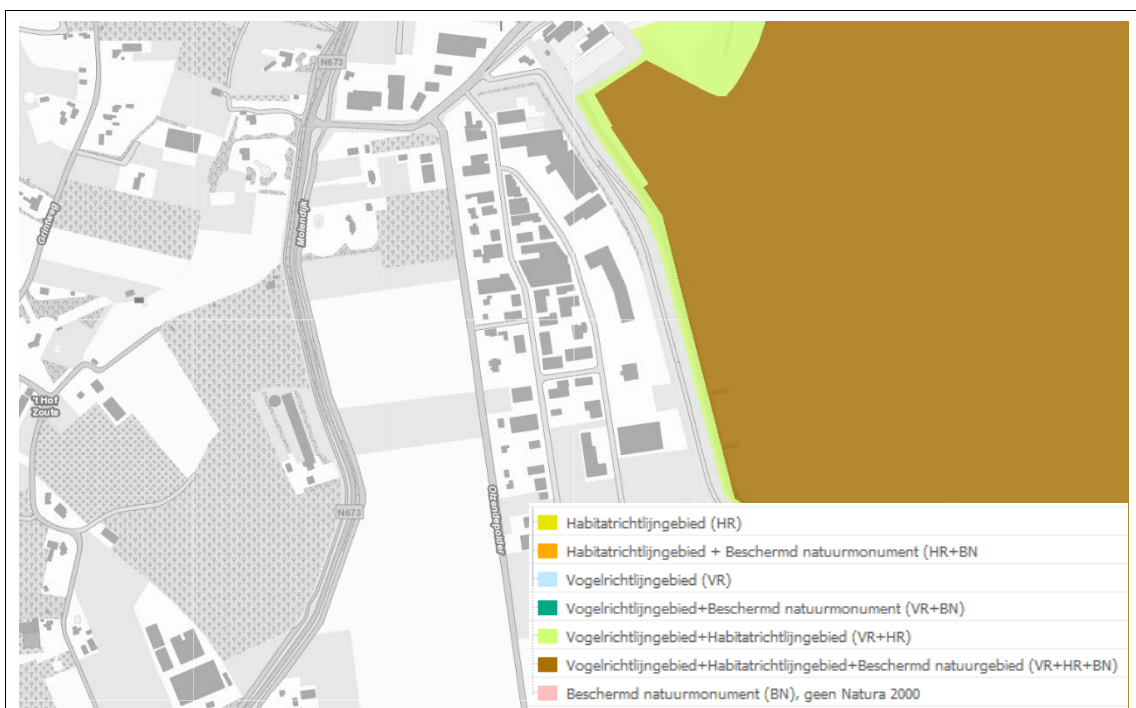
4.4 Ecologie / flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

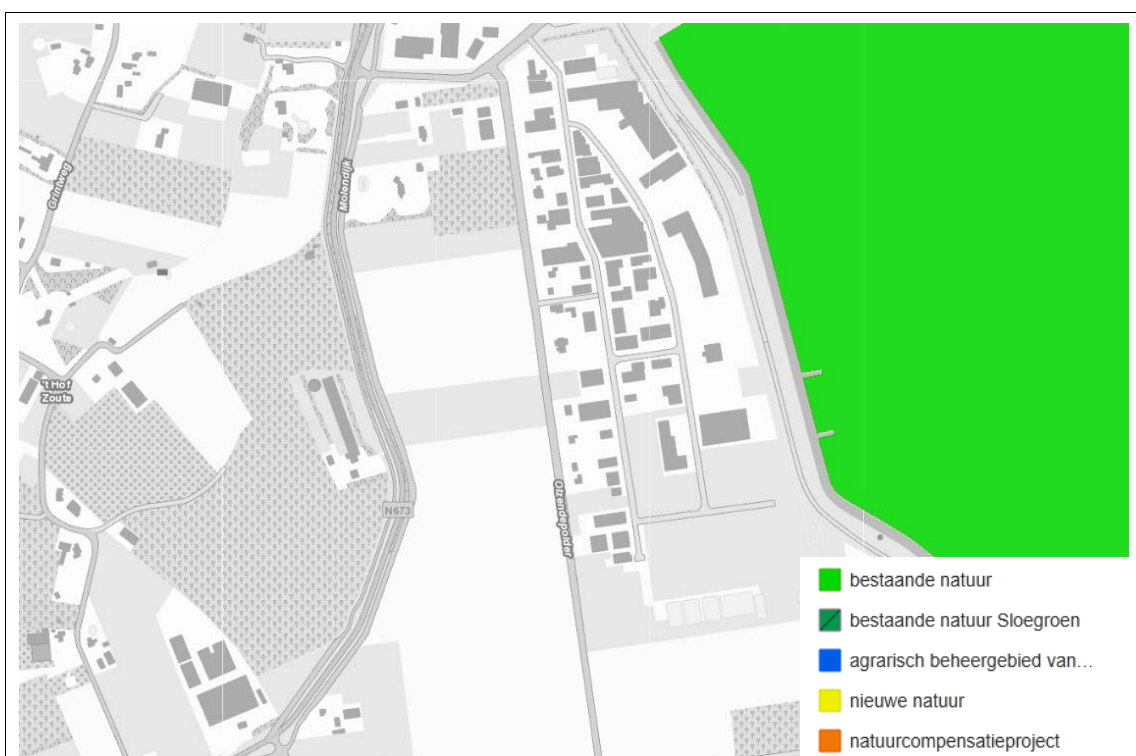
Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000 gebied. De Oosterschelde is gelegen op een afstand van meer dan 300 meter. Het plangebied is ook niet gelegen in of nabij het Natuurnetwerk Zeeland/ de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In figuren 9 en 10 zijn de natuurgebieden weergegeven.

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

Uitgezonderd de twee ontwikkelingen zoals eerder genoemd in het plan zijn er geen toegenomen bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan. De twee ontwikkelingen zijn in de ruimtelijke onderbouwingen reeds getoetst. Een flora en fauna onderzoek is derhalve niet benodigd.



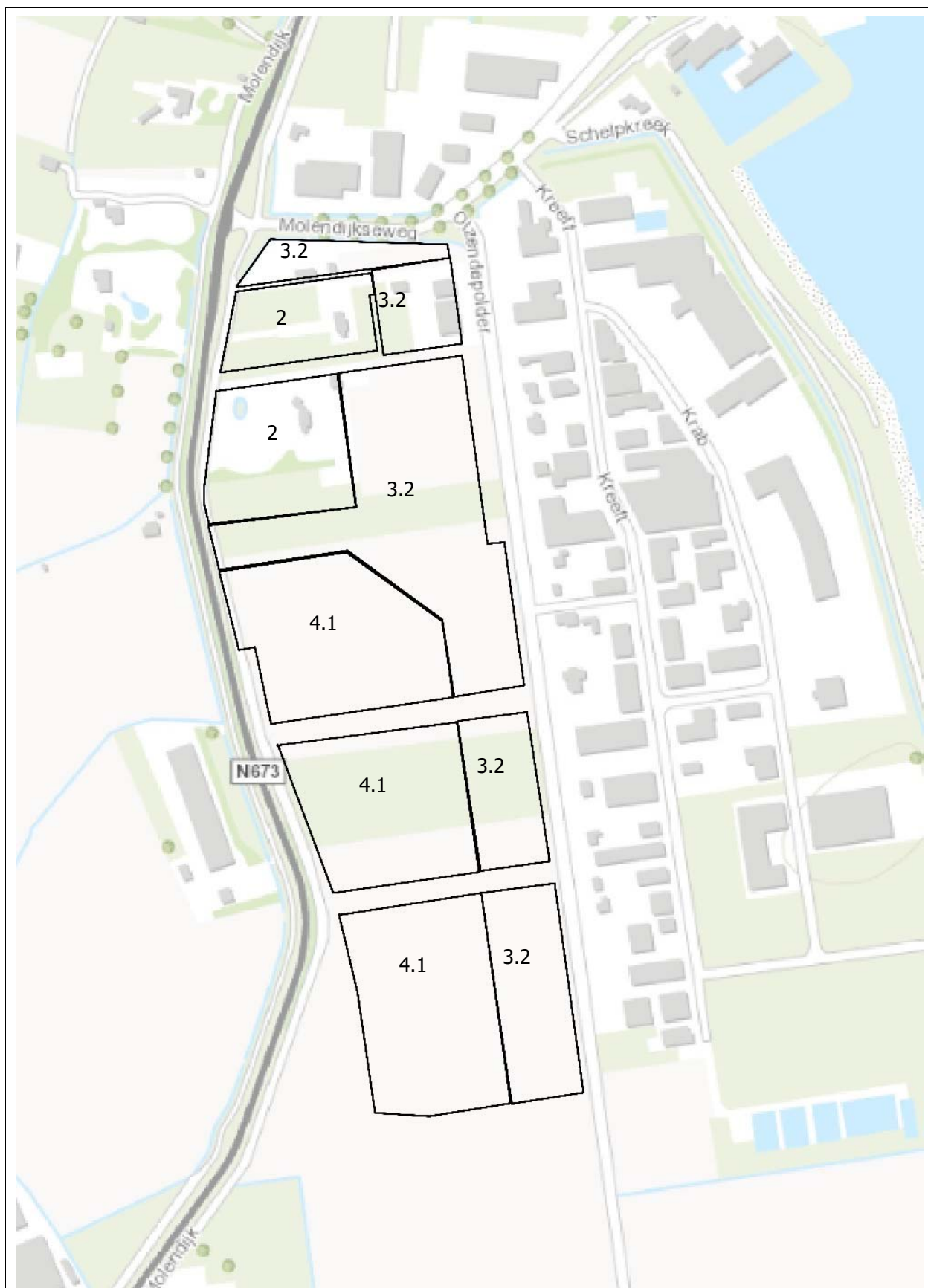
Figuur 8: Natura 2000



Figuur 9: Natuurnetwerk Zeeland/EHS

Stikstofdepositie

De gronden in het plangebied zijn reeds bedrijfsmatig bestemd. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatie van het voorgaande bestemmingsplan. Er vinden twee ontwikkelingen plaats welke afzonderlijk zijn getoetst aan het aspect stikstofdepositie in de bijlage opgenomen ruimtelijke onderbouwingen. Uit deze toets blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten



Figuur 10: Milieuzoneering

aanzien van het realiseren van deze ontwikkelingen. Voor het overige deel ziet de voorliggende actualisatie op een verhoging van de milieucategorie met slechts 1 stap op een klein gedeelte van het plangebied. Hierdoor zal de bedrijfscapaciteit in zijn totaliteit niet toenemen en ook het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal zal hierdoor niet toenemen. Het is immers niet afhankelijk van de milieuhindercategorie welke verkeersaantrekkende werking een bedrijf heeft. Het is dan ook niet aannemelijk te veronderstellen dat deze ontwikkeling een significante bijdrage aan de stikstofdepositie oplevert.

4.5 Milieuhinder

Milieuzonering

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

In de directe omgeving van het bedrijventerrein Olzendepolder 4^e fase zijn woningen gesitueerd. Aan de noordzijde bevinden zich het woonhuis Molendijk 1 dat omgevormd wordt tot bedrijfswoning en de bedrijfswoningen Molendijk 46 en Molendijk 44. Aan de oostzijde zijn op het bestaande bedrijventerrein Olzendepolder in een strook langs de Olzendepolder ook bedrijfswoningen toegestaan (en inmiddels 12 bedrijfswoningen gebouwd). Aan de westzijde van de Molendijk bevinden zich enkele agrarische bedrijfswoningen.

Om milieuhinder voor de omgeving te beperken, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Dit gebeurt aan de hand van een milieuzonering. Deze milieuzonering geeft aan welke bedrijven zich in de toekomst in het plangebied kunnen vestigen. Anderzijds dient rekening te worden gehouden met de provinciale doelstelling om bedrijfsactiviteiten die behoren tot categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten geen ruimte in te laten nemen op reguliere bedrijventerreinen.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Om inzicht te krijgen in de mate van milieubelasting van bedrijven, wordt gebruikgemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Met behulp van deze staat kunnen bedrijven worden ingedeeld naar de mate van belasting voor het milieu. Hoe hoger de milieubelasting van het bedrijf, hoe hoger de milieucategorie waaronder het bedrijf valt. Iedere milieucategorie kan worden vertaald naar een minimaal aan te houden richtafstand ten opzichte van gevoelige functies. De Staat van Bedrijfsactiviteiten maakt deel uit van de regels.

Uitgaande van de ligging van het bedrijventerrein ten opzichte van gevoelige functies kan een zonering voor het plangebied worden opgesteld. In het noordelijk deelgebied van het nieuwe bedrijventerrein worden alleen bedrijven uit de categorieën 2 tot en met 3.2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten, gelet op de afstand tot de bedrijfswoningen.

Categorie 3.2-bedrijven zijn bedrijven die in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 meter). Voor bedrijfswoningen op een bedrijventerrein gelden echter afwijkende regels, zo is op basis van de VNG-Brochure bedrijven en milieuzonering een bedrijfswoning mogelijk naast een bedrijf met

milieuhindercategorie tot en met 3.2. Voor de zone langs de Olzendepolder dient rekening gehouden te worden met de aanwezige bedrijfswoningen c.q. mogelijk nog te bouwen bedrijfswoningen. Ook hier worden daarom alleen bedrijven uit de categorieën 2 tot en met 3.2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten.

In het voorgaande bestemmingsplan is uitgegaan van een milieuhindercategorie 3.1. Echter, zoals hiervoor is omschreven, is het op basis van de VNG-Brochure bedrijven en milieuzonering mogelijk om de milieuhindercategorie op te hogen tot milieuhindercategorie tot en met 3.2 nabij bedrijfswoningen. Hierdoor ontstaat er meer flexibiliteit binnen het bestemmingsplan voor het vestigen van nieuwe bedrijven.

Voor het overige gebied zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 4.1. De reeds bestaande bedrijven worden ingeschaald in categorie 3.1 en passen daarmee binnen de milieuzonering. De milieuzonering is weergegeven op figuur 10.

Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen op een bedrijfsterrein kunnen een belemmering vormen voor de bedrijfsactiviteiten van de aanwezige bedrijven. De milieuvergunning van de bedrijven wordt namelijk afgestemd op 'woningen van derden', waarbij in beginsel geen onderscheid geldt voor bedrijfswoningen of burgerwoningen. Dit is met name het geval indien op het bedrijventerrein 'zwaardere' bedrijven worden toegelaten (uit categorie 3.2 en hoger).

Op het bestaande bedrijventerrein Olzendepolder zijn bedrijfswoningen toegestaan. Op de thans aan de orde zijnde 4e fase van het bedrijventerrein kunnen in de zone grenzend aan het bestaande terrein derhalve geen bedrijven worden toegestaan uit categorie 4.1 en hoger. Om beperkingen voor de nieuw te vestigen bedrijven te voorkomen, worden daarom op de 4e fase geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan, anders dan de reeds in het bestemmingsplan 'Olzendepolder, 2e herziening' gereguleerde bedrijfswoningen.

4.6 Geluidhinder

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

De Olzendepolder betreft een bestaande weg die wordt gewijzigd. Volgens de Wet geluidhinder dient te worden onderzocht of sprake is van reconstructie. Er is sprake van reconstructie indien de toekomstige geluidbelasting 1,5 dB of meer toeneemt ten opzichte van de huidige geluidbelasting. Een geluidbelasting van 48 dB of minder is conform de Wet geluidhinder per definitie toelaatbaar.

Uit de resultaten van de geluidsberekening, uitgevoerd door RoyalHaskoning/DHV op 24 oktober, blijkt dat op de nabijgelegen woningen langs de Olzendepolder geen sprake is van een toename van de geluidbelasting van 1,5 dB of meer ten opzichte van de grenswaarde. Ook wordt de

grenswaarde van 48dB nergens overschreden. Volgens de wet geluidhinder is er geen sprake van reconstructie en worden er voor geluid geen aanvullende eisen gesteld aan de wijzigingen van de Olzendepolder-noord.

Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het onderzoek, uitgevoerd door RoyalHaskoning/DHV, is opgenomen in de bijlage.

4.7 Luchtkwaliteit

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀. betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

Toetsing

De actualisatie zorgt enkel voor een verhoging van de milieuhindercategorie in het noorden van het plangebied. Deze wijziging is dermate klein dat kan worden aangenomen dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden. De twee ontwikkelingen in het plangebied zijn in de ruimtelijke onderbouwingen welke zijn opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan getoetst.

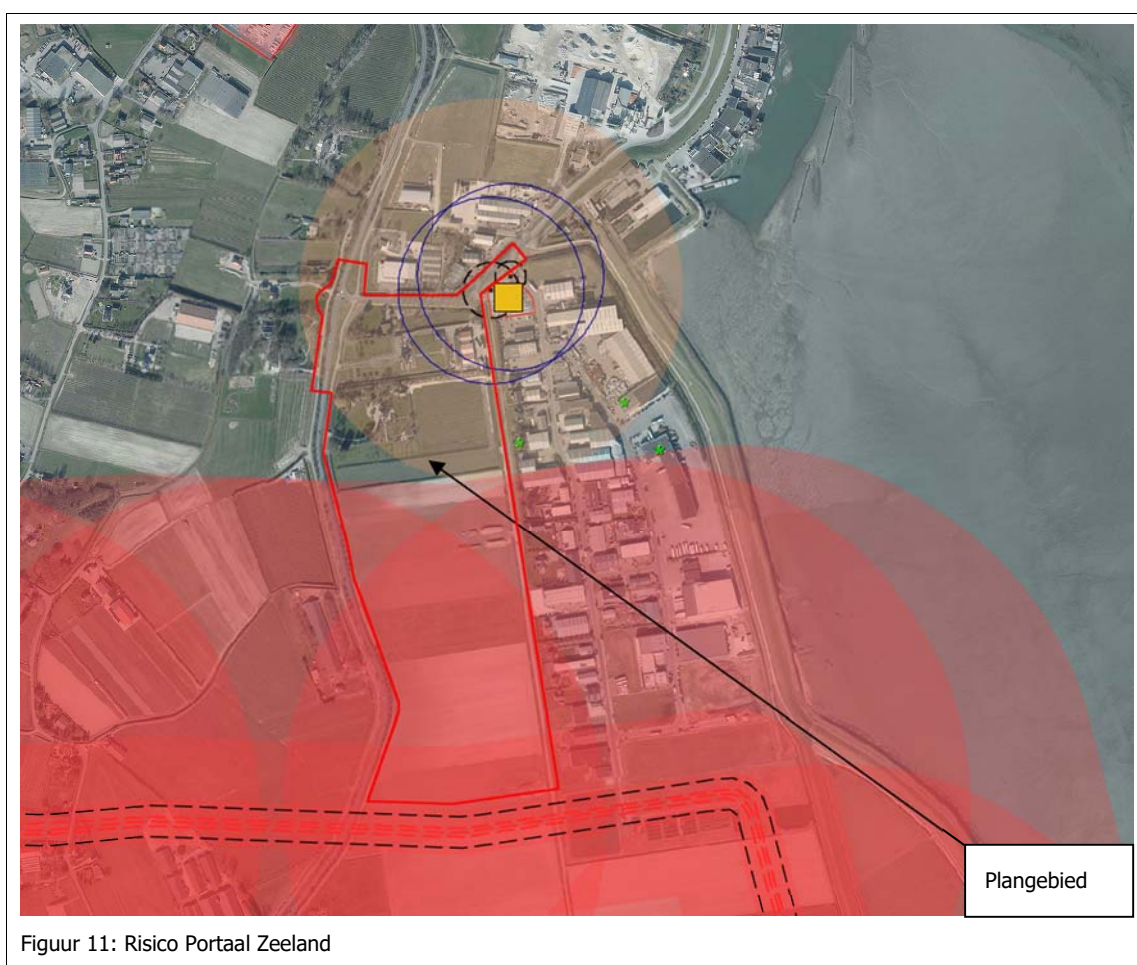
4.8 Externe veiligheid

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 Veiligheidsregio Zeeland. Volgens de het Risico Portaal Zeeland (RPZ) (figuur 11) is er één risicovolle inrichting in en/of nabij de projectlocatie aanwezig.

De inrichting betreft een LPG-tankstation. De vergunde jaaromzet bedraagt 300 m³. De risicoafstand PR 10^{-6} vanaf het vulpunt bedraagt 25 meter. De dodelijke effectafstand (1 % letaliteit) is 310 meter en de effectafstand voor gewonden is 510 meter. De toegestane bevolkingsdichtheid bedraagt 37 personen/hectare. Op dit moment is de gemiddelde bevolkingsdichtheid 19 personen/hectare. Er is derhalve geen sprake van het overschrijden van het groepsrisico. De afstand tot de grens van het invloedsgebied dat gebruikt wordt voor de verantwoording van het groepsrisico is 150 meter. De noordoostelijke hoek van het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation en de effectafstand van 1 % letaliteit.

In het plangebied vinden twee ontwikkelingen plaats. In de ruimtelijke onderbouwingen ten behoeve van deze ontwikkelingen is getoetst aan het aspect externe veiligheid. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling. Voor het overige zijn er geen veranderingen in het bestemmingsplan aanwezig welke van invloed zijn op een eventuele toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van het GR. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gemeenten verplicht de leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor

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.

buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Volgens het RPZ is er ten zuiden van het plangebied een buisleidingenstrook aanwezig die voor het aspect externe veiligheid planologisch relevant is.

In de buisleidingenstrook liggen 3 buisleidingen die vallen onder het Bevb. Buisleiding 1 vervoert aardolie met een werkdruk van 60 bar. De risicocontour 10^{-6} bedraagt 31,8 meter en het invloedsgebied (1 % letaliteit) 46,7 meter. Buisleiding 2 (met een diameter van 47,24 ") vervoert aardgas met een werkdruk van 80 bar. Er is geen risicocontour $PR10^{-6}$ aanwezig. Wel is er een invloedsgebied (1 % letaliteit) van 555 meter. Buisleiding 3 (met een diameter van 10") vervoert ook aardgas met een werkdruk van 80 bar. Er is geen risicocontour $PR10^{-6}$ aanwezig. Het invloedsgebied (1 % letaliteit) is 145 meter.

De consequenties van de aanwezigheid van de buisleidingenstrook voor het plangebied zijn gering. In het zuiden van het bestemmingsplan zijn namelijk geen wijzigingen voorzien. Daarbij wordt de ontwikkeling van woonwijken, flatgebouwen en bijzondere objecten categorie I in het plangebied niet voorzien. In het kader van dit plan is slechts sprake van de vestiging van bedrijven, die qua veiligheidsafstand toegestaan kunnen worden. De vestiging van zelfstandige kantoren is daarom binnen het toetsingsgebied uitgesloten.

De consequenties van de aanwezigheid van de buisleidingenstrook voor het plangebied zijn gering. De begrenzing en regeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein is zodanig dat de aanleg van nieuwe leidingen in de buisleidingenstrook niet wordt belemmerd.

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 wegverkeersroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen op korte afstand langs het plangebied. Wel is ten zuiden van het plangebied, op circa 1.300 meter afstand, het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West gelegen (bron: RPZ). Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het traject beschikt niet over een $PR10^{-6}$ contour (0 meter) of een plasbrandaandachtsgebied. Het bedrijventerrein ligt wel binnen het invloedsgebied (4.000 meter, vervoer van stofcategorie D4, bron: Handleiding Risicoanalyse Transport) van het spoor. Volgens het Bevt (zie artikel 7) moet in dat geval wel worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking. Dit geldt echter alleen voor nieuwe ontwikkelingen. In de ruimtelijke onderbouwingen ten behoeve van deze ontwikkelingen is ook dit onderwerp dan ook voldoende gemotiveerd opgenomen. Op het overige terrein vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats en hoeft er derhalve niet te worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking. Vanwege de grotendeels bestaande

situatie, het ontbreken van groepen beperkt zelfredzame personen in het plangebied en de adequate voorbereiding van de gemeentelijke brandweer op een calamiteit ter plaatse, worden geen knelpunten verwacht.

Conclusie

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

4.9 Overige belemmeringen

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Inleiding

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

De regels

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

De verbeelding

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

De opzet van het plan

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

5.2 Verbeelding

Bestemmingen

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

Aanduidingen

We onderscheiden functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Op de verbeelding zijn functieaanduidingen weergegeven. Deze functieaanduidingen vertegenwoordigen logischerwijs een functie. Hiermee zijn de specifieke functies aangeduid. Daarnaast zijn er ook bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan waar een hoofdgebouw kan worden gebouwd.

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

5.3 Regels

De systematiek van de regels

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

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

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEVELS

Opbouw bestemmingsregels

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

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

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*
Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.
- *Wijzigingsregels*
Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Agrarisch met waarden - Beschermd dijk

Dit artikel is opgenomen in verband met de aanwezige regionale waterkering. Overeenkomstig de systematiek van de gemeente wordt hieraan deze bestemming gegeven. In combinatie met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' is het waterschapsbelang op basis van de Keur en de provinciale Verordening Ruimte zo voldoende veilig gesteld.

Bedrijf

Bestemmingsregeling algemeen

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten. Er is daarbij afhankelijk van de lokale situatie een onderscheid gemaakt naar milieucategorie (tot ten hoogste 2 tot en met 4.1). Ook zijn er ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning' bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Voorts zijn erftoegangswegen, parkeervoorzieningen en terreininrichtingen en dergelijke toegestaan.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de reguliere bouwregels uit het gemeentelijk handboek opgenomen. De afstand tussen gebouwen onderling en tot de perceelsgrenzen bedraagt 3 meter. Het bevoegd gezag beschikt over een afwijkingsbevoegdheid, waarmee onder voorwaarden een kleinere afstand kan worden toegestaan.

Ten aanzien van reclame-uitingen en zonnecollectoren heeft een verbijzondering plaatsgevonden. Deze zijn op luifels en aan hoofdgebouwen toegestaan. De hoogte mag 2 meter meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Voorts zijn vrijstaande reclamezuilen tot een hoogte van 5 meter binnen en buiten het bouwvak toegestaan. Op de bedrijventerreinen vinden ook proceswerkzaamheden plaats. Dit heeft geresulteerd in het opnemen van maatvoeringen voor onder andere silo's en dergelijke.

Nadere eisen

In de nadere eisen is bepaald dat burgemeester en wethouders in verband met de parkeerdruk nadere eisen kunnen stellen aan parkeervoorzieningen, wordt nog intern besproken hoe vorm te geven.

Flexibiliteit

In de regels zijn de gebruikelijke flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Zo is het mogelijk onder voorwaarden tot maximaal 15% af te wijken van de toegestane goot- of boeibordhoogte en bepaalde afstands- en oppervlaktematen. Ook kan de bebouwingsafstand verkleind worden, een hogere bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegepast, zijn kleine windturbines, afhankelijke woonruimte en een tijdelijke woongelegenheden onder voorwaarden toegestaan.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels is het gebruik van de gronden nader gespecificeerd. Daarbij is een verdeling gemaakt naar onderwerp.

Onder algemeen is onder meer opgenomen dat niet zijn toegestaan:

- geluidhinderlijke inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen.

Ten aanzien van kantoren is de volgende regeling opgenomen. Zelfstandige kantoren zijn op het bedrijventerrein Olzendepolder IV niet toegestaan. Er zijn op basis van beleid regels gesteld ten aanzien van de oppervlakte van niet zelfstandige kantoren.

Op de bedrijventerreinen is opslag onder voorwaarden toegestaan. Opslag is toegestaan tot een stapelhoogte van 6.00 m en alleen binnen een bouwvak. Voor de voorgevelijn is geen opslag toegestaan. Met deze regeling wordt een goede ruimtelijke uitstraling van de bedrijventerreinen gewaarborgd.

Onder detailhandel in volumineuze goederen en ondergeschikte detailhandel en opslag en distributie voor internetverkoop zijn regels ten aanzien van dergelijke vestigingen opgenomen (zie ook hoofdstuk 2 en eerder in deze juridische planbeschrijving).

Tot slot is ten behoeve van de bedrijfswoningen de in het handboek opgenomen regeling voor aan- huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten opgenomen. Ingevolge jurisprudentie zijn aan-huis-gebonden-beroepen binnen de reguliere woonbestemmingen (in zekere mate) toegestaan. In Reimerswaal worden ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in dezelfde beperkte omvang zoals aan-huis-gebonden-beroepen aanvaardbaar geacht. In de bestemmingsregeling is het volgende opgenomen.

Aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn direct toegestaan. Hiervoor zijn begripsbepalingen opgenomen. De aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die hiertoe in elk geval worden gerekend, zijn vermeld in de Staat van Activiteiten. In specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen gericht op behoud van de (uitstraling van de) woonfunctie.

Maatschappelijke ontwikkelingen zullen zorgen voor nieuwe functies. Die zullen dan ook vergeleken worden met de andere vormen, zodat kan worden bepaald of een dergelijke nieuwe vorm toelaatbaar is of niet.

De activiteiten kunnen worden toegestaan in de woning (hoofdgebouw met aan- en uitbouwen), maar niet in een bijgebouw (vrijstaand). Dit kan namelijk ongewenste verzelfstandiging van de activiteit tot gevolg hebben.

Afwijken van de gebruiksregels

In enkele situaties is het denkbaar dat bedrijven niet genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Ook komen situaties voor dat (vestiging van) bedrijven gewenst is, maar dat het bedrijf één milieucategorie zwaarder is dan toegestaan. Voor zover bedrijven dan naar aard en invloed op de omgeving geacht worden te behoren tot de toegelaten categorie, is afwijking van de gebruiksregels mogelijk.

Wijzigingsbevoegdheid

Naast de wijzigingsbevoegdheden voor het opnemen en schrappen van grootschalige detailhandel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden voorzieningen voor dienstverlening, ontspanning en sport mogelijk gemaakt kunnen worden. In hoofdstuk 2.2 is uitgebreid ingegaan op de achterliggende gedachte voor het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid.

Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor de belangrijke groenstroken en de landschappelijke inpassing van de bedrijventerreinen. In verband met de flexibiliteit zijn ook perceelontsluitingen en langzaamverkeersverbindingen en het doorsnijden van de groenbestemming ten behoeve van de interne ontsluiting van het bedrijventerrein rechtstreeks toegestaan binnen deze bestemming.

De aanleg van ontsluitingswegen (erftoegangswegen) (met uitzondering van het doorsnijden van de interne groenstructuur) en parkeervoorzieningen zijn uitdrukkelijk niet rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid naar Verkeer opgenomen. Daarnaast is onder voorwaarden planwijziging naar de bestemming Water mogelijk. Ook worden via planwijziging nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt. Planwijziging naar Verkeer of Water of ten behoeve van nutsvoorzieningen is niet toegestaan in groenvoorzieningen bedoeld voor landschappelijke inpassing.

Verkeer

De belangrijkste erftoegangswegen zijn voorzien van de bestemming Verkeer, de overige erftoegangswegen van de bestemming Bedrijf. In de bestemming Verkeer zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen. De bestemming kan worden gewijzigd naar de bestemming Groen of Water, indien daar aanleiding voor is. Voorts is het mogelijk via de opgenomen wijzigingsbevoegdheid nutsvoorzieningen mogelijk te maken.

Water

De bestemming Water is toegekend aan primaire waterlopen. Binnen de bestemming zijn naast water ook bruggen ten behoeve van verkeer toegestaan. Binnen de bestemming zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om onder voorwaarden de bestemming Verkeer of Water, alsmede nutsvoorzieningen mogelijk te maken.

Waarde – Archeologie 1 tot en met Waarde - Archeologie 5

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 tot en met 'Waarde – Archeologie 5' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk een archeologisch rapport te overleggen indien:

- Waarde – Archeologie 1: de oppervlakte groter is dan 50 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm;
- Waarde – Archeologie 2: de oppervlakte groter is dan 250 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm;
- Waarde – Archeologie 3: de oppervlakte groter is dan 500 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm;
- Waarde – Archeologie 4: de oppervlakte groter is dan 2500 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm;

- Waarde – Archeologie 5: de oppervlakte groter is dan 250 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 2.40 meter – NAP.

Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kan het bevoegd gezag naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel). Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen.

Waterstaat-Waterkering

In het plan ligt een regionale waterkering. Overeenkomstig de systematiek van de gemeente wordt hieraan, naast de bestemming Agrarisch met waarden-beschermde dijk, de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering gegeven. Daarmee is het waterschapsbelang op basis van de Keur en de provinciale Verordening Ruimte voldoende veiliggesteld.

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn hier toegestaan. Voorts is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen om het belang van de waterkering veilig te stellen.

5.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

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

- *Anti-dubbeltelregel*
Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouwmogelijkheden.
- *Algemene bouwregels*
Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouwgrenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.
- *Algemene gebruiksregels*
In deze regels is bepaald dat in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied moet zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Wanneer hier niet (meer) aan wordt voldaan, is sprake van met het bestemmingsplan strijdig gebruik, met dien verstande dat een bestaand parkeertekort niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
- *Algemene aanduidingsregels*
In dit lid is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' opgenomen, ter bescherming van de primaire waterkering. Deze vrijwaringszone is gelijk aan de beschermingszone A uit de Legger van het Waterschap.
- *Algemene wijzigingsregels*
Het overschrijden van bestemmingsgrenzen kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

5.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

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

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

Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Olzendepolder IV'.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Voor een wijzigingsbevoegdheid wordt kostenverhaal pas verplicht bij het vaststellen van het wijzigingsplan. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien het kostenverhaal anderszins verzekerd. Bijvoorbeeld doordat alle grondeigenaren hiertoe een overeenkomst is gesloten of als de gemeente volledig zelf het grondeigendom heeft.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft echter slechts een actualisatie met een tweetal ontwikkelingen. De economische haalbaarheid voor deze twee ontwikkelingen is reeds verantwoord in de in de bijlage opgenomen ruimtelijke onderbouwingen.

Een verdere verantwoording voor het voorliggende bestemmingsplan is niet aan de orde omdat de bouw mogelijkheden niet worden vergroot, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

6.2 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Reimerswaal dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende vier weken, vanaf 9 maart tot en met 5 april 2017, in het gemeentehuis ter inzage liggen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar was en is.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan hebben ingezetenen van Reimerswaal en belanghebbenden de gelegenheid gehad schriftelijk of mondeling inspraakreacties naar voren te brengen. Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn geen schriftelijke of mondelinge inspraakreacties ingebracht.

6.3 Overleg

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

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

1. Overlegreactie provinciaal bestuur van Zeeland

Samenvatting overlegreactie

- a. Naast het actualiseren van het vigerende bestemmingsplan wordt ook een uitbreiding van de bedrijfsbestemming gerealiseerd. De uitbreiding dient te worden opgenomen in de nieuwe bedrijventerreinprogrammering van regio De Bevelanden;
- b. In zowel de toelichting van de actualisatie als de ruimtelijke onderbouwingen voor de particuliere initiatieven wordt gesproken over de Habitatrichtlijn, waar waarschijnlijk 'Wet Natuurbescherming' wordt bedoeld. Daarnaast is de onderbouwing van de conclusie dat er geen beschermde soorten in het geding zijn te mager.

Beantwoording overlegreactie

- a. De uitbreiding is opgenomen in de nieuwe bedrijventerreinprogrammering;
- b. De toelichting en de beide ruimtelijke onderbouwingen zijn inzake het aspect Flora en Fauna nader onderbouwd. Terminologie is, waar nodig, aangepast aan de Wet Natuurbescherming.

2. Overlegreactie Waterschap Scheldestromen

Samenvatting overlegreactie

- a. Capaciteit rioolstelsel
Gevraagd wordt rekening te houden met voldoende capaciteit in het rioolstelsel.
- b. Fietsroute Molendijk-Olzendepolder
Uit het plan kan niet worden opgemaakt hoe de fietspadenstructuur zal lopen. Het Waterschap verzoekt om duidelijkheid daarover.
- c. Ontsluiting Yerseke via Olzendepolder
Zijn plannen voor de ontsluiting van Yerseke via de weg Olzendepolder meegenomen in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan?

Beantwoording overlegreactie

- a. In de uitvoering wordt daar voldoende rekening mee gehouden. Overigens is er door het Waterschap op 28 april 2016 een watervergunning verleend aan de gemeente Reimerswaal ten behoeve van de ontwikkeling (het bouwrijpmaken) van de vierde fase van het bedrijventerrein Olzendepolder, waar de actualisering van het vigerende bestemmingsplan op ziet;
- b. De fietsroute zal blijven lopen via Oostelijke parallelweg Molendijk en de weg Olzendepolder. Bij eventuele wijzigingen is er contact met het Waterschap;
- c. De plannen voor een eventuele ontsluiting van Yerseke via de weg Olzendepolder worden niet meegenomen in de voorliggende actualisatie van het vigerende bestemmingsplan.

3. Overlegreactie Veiligheidsregio Zeeland

Samenvatting overlegreactie

Het advies van de Veiligheidsregio bestaat uit drie onderdelen:

- a. Het eerste deel betreft de inventarisatie van de risicobronnen.
Er is sprake van drie risicobronnen:
 1. Het LPG-tankstation aan de Kreeft 1 in Yerseke;
 2. De hogedruk aardgastransportleiding direct ten zuiden van het plangebied;
 3. Het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn tussen het Sloegebied en Roosendaal.

- b. Advies over ruimtelijke maatregelen om risico's te beperken en de mogelijkheden van zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten door regels in het bestemmingsplan toe te voegen over situering van de nooduitgang(en) en het opnemen van de Veiligheidsregio als adviseur bij een wijziging van het bestemmingsplan.
- c. Adviezen ter beperking van risico's die niet ruimtelijk te borgen zijn, maar mogelijk in omgevingsvergunningen of privaatrechtelijk kunnen worden geborgd;
 - 1. Ventilatie - het afdwingen dat mechanische ventilatie handmatig kan worden uitgezet;
 - 2. Noodplannen - opstellen, bewustwording wat te doen in geval van b.v. een toxische wolk;
 - 3. Brandrisico - aandacht voor brandwerende gevels aan de zuidzijde van het plan;
 - 4. Bereikbaarheid en bluswater.

Beantwoording overlegreactie

- a. In het bestemmingsplan wordt de ruimtelijke relevantie van de aanwezige risicobronnen omschreven. Daartoe zal de tekst inzake LPG-station en de hogedruktransportleiding nog worden uitgediept. Daarnaast zal het spoor (vervoer gevaarlijke stoffen) worden opgenomen in de toelichting. Het bestemmingsplan zal risicobronnen en hun invloed benoemen.
- b. Niet het bestemmingsplan, maar de omgevingsvergunning gaat in op detail. Daarmee kan maatwerk worden geleverd. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' komt het genoemde aspect eveneens aan de orde. Op dat moment wordt ook de veiligheidsregio om advies gevraagd. Wij zijn van mening dat vluchtroutes/nooduitgangen bij interne of externe calamiteiten niet los van elkaar kunnen worden gezien.
- c. Met een medewerker van de afdeling die aanvragen om omgevingsvergunningen behandelt, worden mogelijkheden nader bestudeerd. Daarbij wordt gedacht aan bewustwording via informatie en advies. Het afdwingen door een privaatrechtelijke overeenkomst wordt (juridisch) niet haalbaar of handhaafbaar geacht. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder a.

Op 11 mei 2017 heeft een overleg plaatsgevonden tussen Gemeente Reimerswaal en Veiligheidsregio Zeeland over bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid en de externe veiligheidsaspecten m.b.t. de ruimtelijke ontwikkelingen bij bedrijventerrein Olzendepolder. Uit dit overleg is gebleken dat voldaan kan worden aan de eisen van capaciteit en bereikbaarheid.