PLAN & OMGEVING



GEMEENTE REIMERSWAAL

Bestemmingsplan 'Molendijk 18 en 24, Yerseke'

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Reimerswaal bij besluit van ……,

De secretaris,

De burgemeester,

PLAN & OMGEVING
's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

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

opdrachtgever Dhr. W. Boone
titel Bestemmingsplan 'Molendijk 18 en 24, Yerseke'
imronummer NL.IMRO.0703.YeBPMolendijk1824-va01

projectnummer RW2055
status Definitief

Voorontwerp 24 mei 2022
Ontwerp 2 november 2022
Vastgesteld 26 september 2023

TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Molendijk 18 en 24, Yerseke in de gemeente Reimerswaal.

INHOUD

1. INLEIDING 5
   - 1.1 Aanleiding 5
   - 1.2 Vigerend bestemmingplan 5
   - 1.3 Leeswijzer 6

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE 7
   - 2.1 Huidige situatie 7
   - 2.2 Beoogde situatie 9

3 BELEIDSKADERS 13
   - 3.1 Rijksbeleid 13
   - 3.2 Provinciaal beleid 14
   - 3.3 Regionaal beleid 17
   - 3.4 Gemeentelijk beleid 17
   - 3.5 Toetsing beleidskaders 19

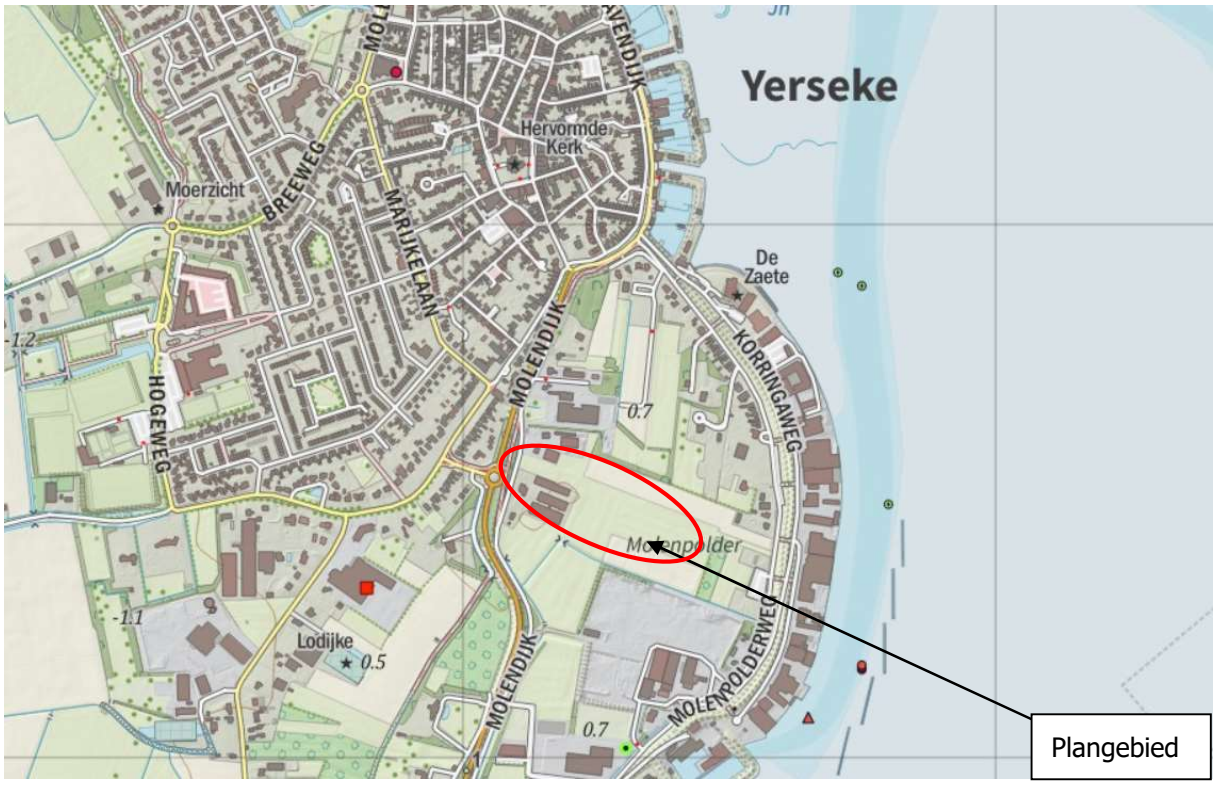
4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING 21
   - 4.1 Bodem 21
   - 4.2 Archeologie en Cultuurhistorie 22
   - 4.3 Water 24
   - 4.4 Ecologie / flora en fauna 27
   - 4.5 Milieuhinder 30
   - 4.6 Geluidhinder 32
   - 4.7 Luchtkwaliteit 32
   - 4.8 Externe veiligheid 33
   - 4.9 Overige belemmeringen 36

5 JURIDISCHE ASPECTEN 37
   - 5.1 Algemene opzet 37
   - 5.2 Verbeelding 37
   - 5.3 Regels 37
     - 5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels 38
     - 5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 38
     - 5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels 41
     - 5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels 41

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 43
   - 6.1 Economische uitvoerbaarheid 43
   - 6.2 Maatschappelijke toetsing 43
     - 6.2.1 Procedure 43
     - 6.2.2 Overleg 43
     - 6.2.3 Resultaten zienswijzen 44

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Bodenonderzoek;
Bijlage 2: Geuronderzoek;
Bijlage 3: Akoestische onderzoeken en notitie RUD
Bijlage 4: Flora en faunaonderzoek;
Bijlage 5: Memo doorkijk ontheffing Wnb
Bijlage 6: Vormvrije m.e.r.-beoordeling;
Bijlage 7: Stikstofdepositieberekening;
Bijlage 8: Notitie inspraak en overleg;
Bijlage 9: Nota zienswijzen.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Molendijk 24 te Yerseke is een voormalige varkensfokkerij gelegen. De bedrijfsvoering is reeds enkele jaren gestaakt en de opstallen, inclusief bedrijfswoning, worden niet meer gebruikt. Door de heer Boone zijn de gronden en de opstallen aan de Molendijk 24 aangekocht. Het ligt in de bedoeling alle opstallen te slopen en achter op het perceel een landhuis te realiseren. Daarnaast is er in het recente verleden halverwege het perceel een watergang gegraven. Deze watergang is opgenomen in het ontwerp van het landhuis en de omringende gronden en zal daar een onlosmakelijk onderdeel van zijn.

Voor de realisatie van de woning aan de Molendijk 24 is met name de onderbouwing ten aanzien van de (milieu)contouren van het noordwestelijk gelegen bedrijf aan de Molendijk 18 relevant. Aan de Molendijk 18 is het agrarische bedrijf van de heer Verboom gevestigd. Naast de agrarische bedrijfsvoering worden er als nevenactiviteit agrarische producten verwerkt en wordt één schuur (gedeeltelijk) benut voor intensieve veehouderij (IV). Op het perceel is daarnaast de mogelijkheid voor de opslag van mest en kuilvoer. Vanwege deze activiteiten dient er voor de bouw van de woning op het perceel Molendijk 24 rekening te worden gehouden met bepaalde (milieu)contouren ten aanzien van de intensieve veehouderij en de opslag van mest en kuilvoer op het perceel Molendijk 18. Om deze reden zijn beide percelen in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

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

1.2 Vigerend bestemmingplan

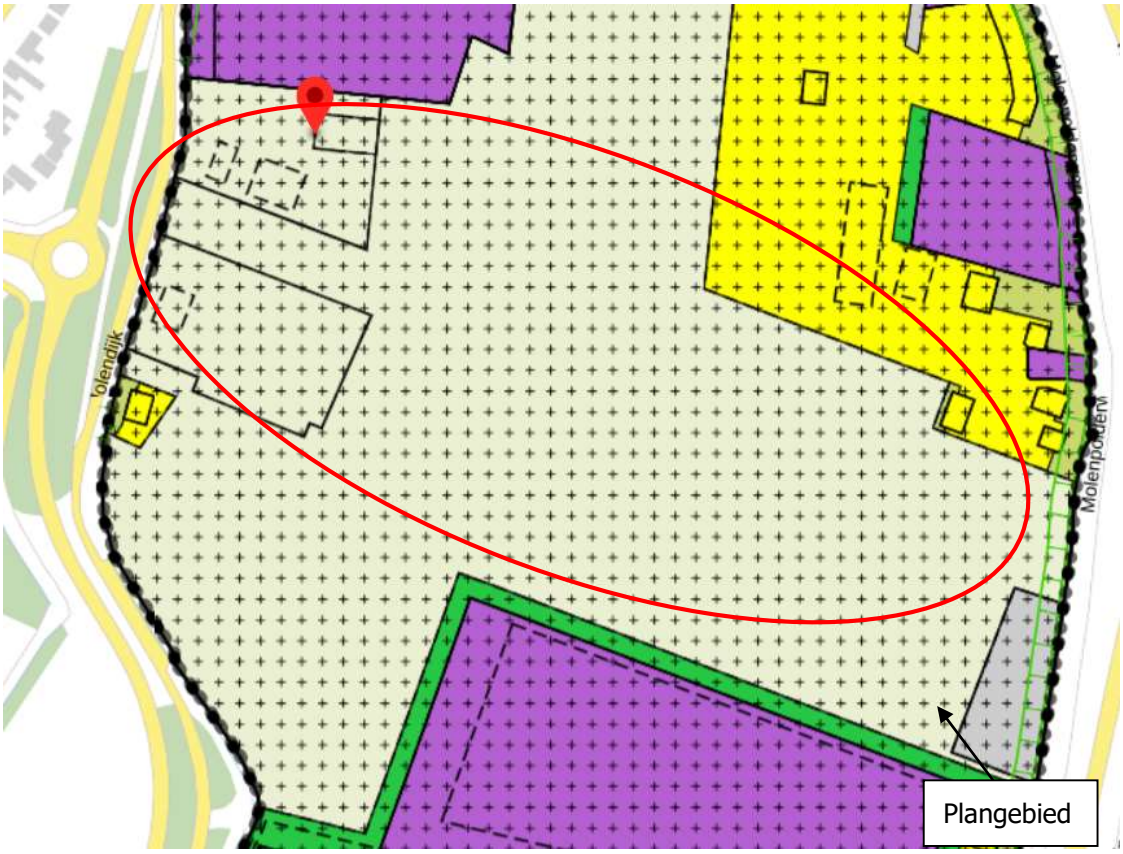
Het plangebied is gelegen in de vigerende bestemmingsplannen:
- 'Molenpolder' (d.d. 28 mei 2013);
- 'Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen' (d.d. 27 juni 2017 en 24 september 2019).

De betreffende gronden kennen de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch – randzone'. Daarnaast is de locatie gelegen in een gebied (deels) voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding , 'vrijwaringszone – dijk'. Voorts zijn er voor de gronden van het agrarische bedrijf aan de Molendijk 18 nog de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit verwerking agrarische producten' en 'intensieve veehouderij' opgenomen. De bouw van een landhuis binnen de voormelde bestemming is niet passend. Het specifiek aanwijzen van gronden voor mestopslag en kuilvoer is momenteel niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Molenpolder' is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een passend kader biedt voor de beoogde ontwikkelingen noch is er een andere flexibiliteitsmogelijkheid opgenomen die dergelijke ontwikkelingen op deze locatie mogelijk maakt. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. In het onderhavige geval, heeft de gemeente Reimerswaal aangegeven

dat de ontwikkelingen worden opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan).

Het voorliggende bestemmingsplan 'Molendijk 18 en 24, Yerseke' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkelingen.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Molenpolder'

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 'Molendijk 18 en 24, Yerseke' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De kwaliteit van de leefomgeving wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing en overleg worden tot slot in hoofdstuk 6 behandeld.

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Algemeen
Het plangebied is gelegen aan de Molendijk in de Molenpolder te Yerseke. De Molenpolder is gesitueerd aan de zuidoostzijde van de kern Yerseke, tussen de Molenpolderweg, de Molendijkseweg en de Molendijk.

Ten aanzien van de ruimtelijke karakteristiek van de Molenpolder kan het navolgende worden opgemerkt. De Molenpolder ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Yerseke, nu in de Molenpolder een samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, alsmede de daarbij behorende openbare voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur aanwezig is. De Molenpolder kent een duidelijke ruimtelijke verdeling:

- de noordzijde is in gebruik als agrarisch gebied met wonen en beperkte bedrijvigheid langs de randen. Hierin is het plangebied gelegen;
- de zuidzijde is ingericht als bedrijventerrein Molenpolder-zuid.

Langs de oost- en westzijde van de Molenpolder bevindt zich langs de randen al dan niet gesloten lintbebouwing. De lintbebouwing ligt in het geval van de Molenpolderweg op relatief korte afstand van de weg en is in meer of mindere mate aaneengesloten. De lintbebouwing langs de Molendijk heeft duidelijk een verspreid karakter, is daarmee open te noemen en ligt bovendien veelal wat verder terug van de dijk. Voorts is de bebouwing meer agrarisch of bedrijfsmatig van aard. Opvallend zijn enkele grotere woonpercelen meer in het hart van de polder gelegen, juist achter de lintbebouwing langs de Molenpolderweg.

De bebouwing is voor wat betreft de woningen veelal kleinschalig van aard (vaak één laag met kap). Incidenteel is er sprake van grotere woonpercelen De incidentele (agrarische) bedrijfsbebouwing langs de Molendijk is duidelijk herkenbaar in afwijkende maat en schaal. Het betreft daarbij niet zozeer de hoogte, maar wel de oppervlakte van de bebouwing.
Het centrale deel van de polder (achter de lintbebouwing) heeft een agrarisch karakter. Er zijn verschillende agrarische percelen gesitueerd. De percelen zijn soms omsloten door smalle groenstroken.

Perceel Molendijk 24
Op het perceel aan de Molendijk 24 is de voormalige bedrijfsbebouwing van de varkensfokkerij nog aanwezig. De bedrijfsbebouwing bestaat uit 3 grote stallen, diverse voedersilo's en een bedrijfswoning met een vrijstaande garage. De bedrijfswoning is direct aan de Molendijk gelegen, de stallen liggen daarachter. De totale bebouwing bedraagt circa 3.500 m^2. De locatie is kadastraal bekend, gemeente Reimerswaal, sectie Y, nrs. 803, 806, 807 en 828. De totale omvang van het plangebied is 33.128m^2 groot. De locatie grenst rondom deels aan agrarisch gebied en deels aan gronden met de bedrijfsfunctie (Schelpenmaalderij Van der Endt-Louwerse). Het perceel wordt doorsneden door een watergang.



Figuur 4: Bestaande situatie Molendijk 24

Perceel Molendijk 18

Op het perceel aan de Molendijk 18 is een agrarisch bedrijf gelegen dat nog wordt geëxploiteerd. Het betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf (zie figuur 5). Het bedrijf heeft daarnaast een nevenactiviteit intensieve veehouderij (2) en nevenactiviteit verwerking van agrarische producten (3).



Figuur 5: Indeling huiskavel Molendijk 18

De huidige bedrijfsbebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning, een stal voor de intensieve veehouderij en een schuur voor de verwerking van agrarische producten. Daarnaast is er nog een oudere stal/overkapping aanwezig voor het vee en aan de voorkant een schuur voor onder andere opslag van werk- en voertuigen (1). Tevens heeft het bedrijf een milieumelding voor de opslag van zowel kuilvoer als mest op het perceel.

2.2 Beoogde situatie

Perceel Molendijk 24

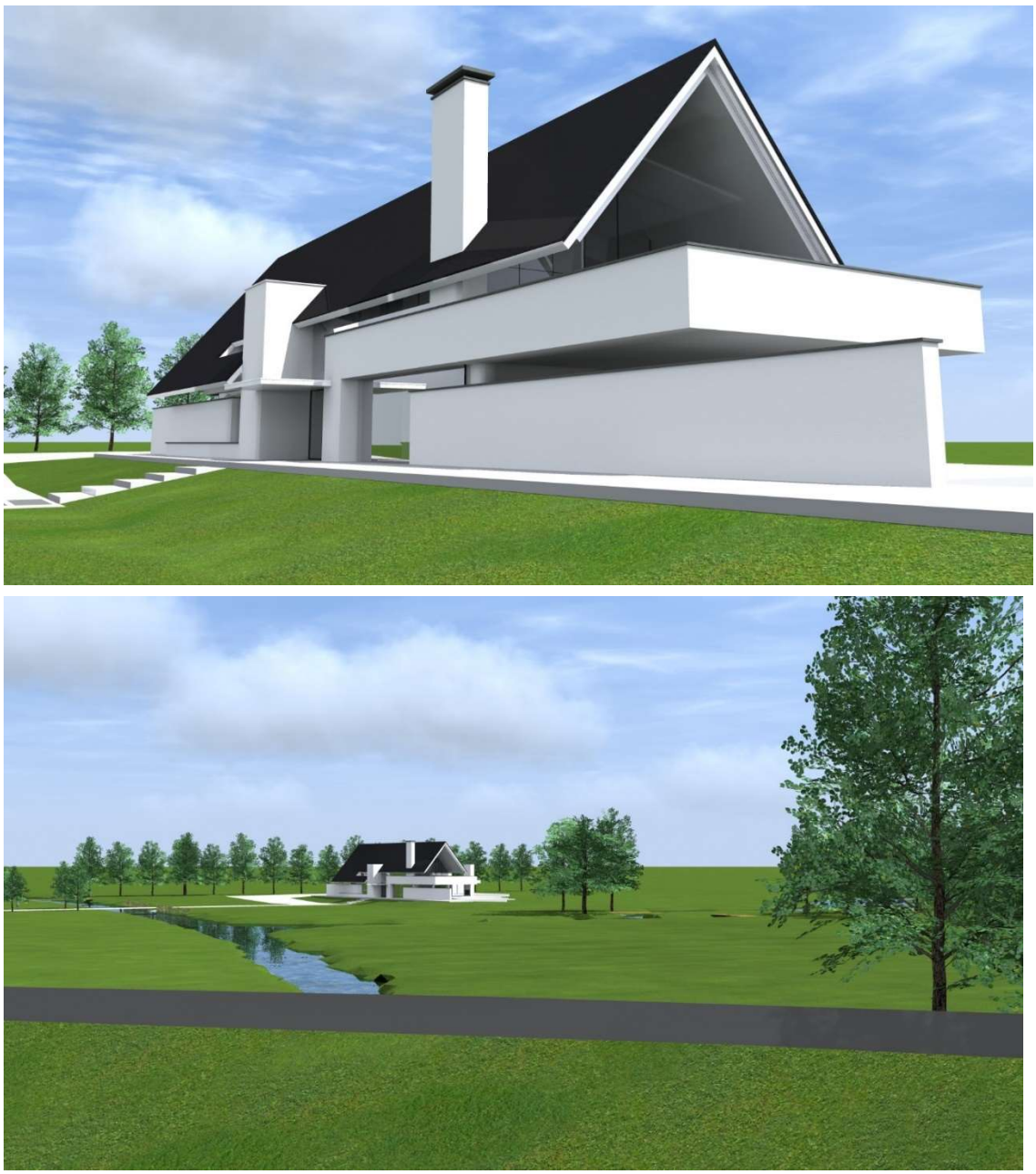
De heer Boone beoogt aan de Molendijk 24 een landhuis te realiseren. Hiertoe zullen allereerst alle voormalige agrarische opstallen inclusief de bedrijfswoning worden gesloopt. Het landhuis is voorzien op het perceel kadastraal bekend gemeente Reimerswaal, sectie Y, nr. 807 en derhalve min of meer centraal gelegen in het beoogde plangebied. De ontsluiting van het landhuis zal via een oprijpad op de Molendijk ter hoogte van de bestaande ontsluiting aantakken. Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Reimerswaal, sectie Y, nr. 828 is in het recente verleden een watergang aangelegd ten behoeve van de afwatering van de kern Yerseke. Over deze watergang zal een bruggetje worden gelegd om het verderop beoogde landhuis te bereiken. Voorts ligt het in de bedoeling om de watergang een meer natuurlijke vorm te geven, waarbij de kanten van de watergang mogelijk natuurvriendelijke oevers zullen krijgen.

Landhuis

Het landhuis is een modern vorm gegeven ontwerp, dat binnen een bouwblok van 50m x 40m zal worden gerealiseerd. Het landhuis bestaat uit diverse geledingen, waarbij het 'zwevende' balkon direct in het oog springt. De kap is vormgegeven in een zadeldakconstructie met een antraciete kleurstelling. De gevels zijn in een witte kleur ontworpen, waarbij de gevels van de aanbouw ten behoeve van de keuken en het poolhouse deels in een antraciete kleurstelling zijn ontworpen. De nokhoogte zal circa 12 meter bedragen en de goothoogte circa 6 meter. In figuur 7a en b is een impressie van het landhuis weergegeven. Ten behoeve van het parkeren van de auto's is voorzien in een carport, dat integraal onderdeel uitmaakt van het ontworpen landhuis.



Figuur 7a: indicatief aanzicht beoogde woning



Figuur 7b: indicatief aanzicht beoogde woning

Molendijk 18

De inrichting van het perceel van Verboom aan de Molendijk 18 valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarom dient, op grond van artikel 3.46 van dit besluit een afstand van 100 meter aangehouden te worden vanaf de daadwerkelijke (gemelde) mestopslag, respectievelijk 50 meter voor de (gemelde) opslag van kuilvoer tot geurgevoelige objecten. Op basis van de richtafstand uit de Wet geurhinder en veehouderij geldt daarnaast een harde afstandseis van 100 meter vanaf de grens aanduiding 'intensieve veehouderij' (IV).

Voor het perceel Molendijk 18 wordt met dit bestemmingsplan een passende regeling opgenomen voor onder meer de functies van IV en de opslag van zowel kuilvoer als mest. De mestopslag zal direct ten oosten van de schuur voor intensieve veehouderij worden geprojecteerd, ten zuiden

van deze IV-stal zal de opslag van kuilvoer worden gerealiseerd. Vanwege de (wettelijk) aan te houden afstanden tot deze functies, respectievelijk 50 meter voor kuilvoer en 100 meter voor mest en IV, is hiermee rekening gehouden in de projectie van de woning van de heer Boone aan de Molendijk 24.
Naast de aanduidingen voor IV, mest- en kuilvoeropslag op het perceel Molendijk 18, wordt een passende regeling opgenomen voor de toekomstige bedrijfsvoering van de heer Verboom. De intentie is om aan de voorkant van het perceel een (hogere) overkapping van 8,5 meter te realiseren voor de opslag van werk- en voertuigen en pallets.

Verkeer/parkeren
Zoals hiervoor is aangegeven beschikt het landhuis over een carport voor het stallen van de auto's.

In de 'Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal 2016' worden de landelijke richtlijnen vertaald naar de situatie in Reimerswaal. Het uitgangspunt hierbij is dat voor een nieuwe ontwikkeling het aantal autoparkeerplaatsen wordt vastgesteld dat:
- op eigen terrein moet worden gerealiseerd en/of;
- kan worden toegerekend aan het openbaar gebied grenzend aan het initiatief

Op basis van de 'Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal 2016' kan worden gesteld dat de parkeervraag 2,4 parkeerplaatsen is voor het onderhavige landhuis. Gelet op de omvang van het totale perceeloppervlak, is er voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein te realiseren.

Voor het perceel aan de Molendijk 18 wijzigt er niets in het kader van verkeer en parkeren ten opzicht van de reeds bestaande situatie.

3 BELEIDSKADERS

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

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bevat het ruimtelijk beleid van het Rijk. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.
Met de NOVI wordt een perspectief geboden om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu.

Besluit ruimtelijke ordening

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

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

(…)

Lid 2

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

(…)

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

Vormvrije m.e.r-beoordeling.
De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2 'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Dat kan bijvoorbeeld doordat die activiteit in of bij een kwetsbaar gebied is gepland.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bedoeld als waarborg dat in dergelijke gevallen de m.e.r.(-beoordelingsplicht) niet over het hoofd wordt gezien. Het ten onrechte niet doorlopen van een m.e.r. doet immers geen recht aan de bedoeling van m.e.r. en is een risico in de procedure.

Voor de beoogde ontwikkeling van het realiseren van een landhuis aan de Molendijk 24 te Yerseke is een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden opgesteld. De conclusie uit deze vormvrije m.e.r. behoordeling volgt hierna:

Het voorliggende initiatief ziet op de herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een burgerwoning. Voor deze ontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek, bodemonderzoek, geuronderzoek en akoestisch onderzoek uitgevoerd en deze onderzoeken geven geen belemmering aan voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient er nader onderzoek gedaante worden naar de exacte functie van de uil binnen het plangebied en naar de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluw, huismus en kleine marterachtigen noodzakelijk.

De volledige vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlagen.

Gelet op de omvang in relatie tot de drempelwaarden zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland
De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen die op ons afkomen, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030.

De Zeeuwse Omgevingsvisie staat niet op zichzelf, net zoals Zeeland niet los te zien is van zijn omgeving. Wereldwijd hebben de landen van de Verenigde Naties de Duurzame Ontwikkelingsdoelen vastgesteld. De doelen helpen om nu en in de toekomst voor iedereen brede welvaart te bieden, dus vooruitgang op sociaal-maatschappelijk, economisch én ecologisch gebied. Het gaat dan bijvoorbeeld om de thema's gezondheid, voorzieningen, woonomgeving, bereikbaarheid, onderwijs en arbeidsmarkt. Op nationaal niveau is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Daarin geeft het kabinet richting aan de grote opgaven waar Nederland voor staat. De NOVI stelt vier prioriteiten en geeft afwegingskaders mee voor keuzes over concrete

activiteiten. Uitvoering van de NOVI vindt gebiedsgericht plaats via samenwerking in Omgevingsagenda's. Voor Zeeland is dat de Omgevingsagenda Zuidwest.

Uitdagingen en ambities
Het gaat goed met Zeeland. De Zeeuwse woonomgeving wordt gewaardeerd, net als de natuur en waardevolle landschappen. Het midden- en kleinbedrijf (MKB), de havens, de landbouw en recreatie en toerisme zijn belangrijke pijlers voor de economie, werkgelegenheid en leefbaarheid.

Er zijn wel uitdagingen. De klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, afname van biodiversiteit, andere bevolkingssamenstelling door vergrijzing. Deels is het de uitdaging te behouden wat er is, deels is het de uitdaging in te spelen op de ontwikkelingen die komen gaan. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden en tegelijkertijd te werken aan brede welvaart, beschrijft de Zeeuwse Omgevingsvisie vier Zeeuwse Ambities voor 2050. Hierna wordt ingegaan op de ambitie Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.

<u>Ambitie voor 2050</u>
In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. Je leeft gezond: wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overtollig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. De digitale bereikbaarheid is snel en goed. Het onderwijs in de provincie is goed bereikbaar, betaalbaar en van hoogstaande kwaliteit. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.

<u>Doelstelling 2030</u>
Ontwikkelingen op de woningmarkt en een verhoogde instroom van inwoners, zetten de woningmarkt in Zeeland sterk onder druk. Naast de uitbreidingsbehoefte van de Zeeuwse woningvoorraad moet de focus van het woonbeleid ook op de bestaande voorraad komen te liggen. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van de reeds gebouwde woningvoorraad.

Subdoel 1: De bestaande woningvoorraad is toekomstbestendig: CO2-neutraal en levensloopbestendig.
Subdoel 2: Nieuwbouw is passend bij de huidige en toekomstige behoefte en minimaal 50% circulair: focus op kwaliteit in woningtypen en locaties.
Subdoel 3: Er wordt ingespeeld op de behoefte aan specifieke segmenten op de woningmarkt.

Uitbreiding
De bevolking van Zeeland neemt volgens de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2019 nog toe tot 400.000 inwoners. De vraag naar extra woningen manifesteert zich vooral in steden en in andere goed bereikbare kernen met voorzieningen. Per regio en per dorp kan de vraag naar woningen echter sterk uiteenlopen. Bundeling van voorzieningen in combinatie met een goede bereikbaarheid daarvan is een gezamenlijke uitdaging. In regioverband maken gemeenten afspraken waar en hoeveel woningen er worden toegevoegd in de regionale woningmarktafspraken. Omdat de situatie in elke regio anders is, is regionaal maatwerk

belangrijk. De behoefteraming van de meest recente Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose is daarvoor de basis. Afspraken over soorten woningen en woonmilieus worden nog niet in elke regio gemaakt. Er zijn in de meeste regio's meer dan voldoende woningbouwplannen om de uitbreidingsbehoefte op te vangen. Veel plannen zijn echter in het verleden gemaakt toen er een andere vraag was en er andere verwachtingen waren. De situatie ziet er op dit moment anders uit, waardoor plannen soms niet van de grond komen. Deze plancapaciteit dreigt de totstandkoming van actuele plannen die beter aansluiten op de behoefte, te blokkeren.

Zorgvuldig ruimtegebruik en bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied van dorpen en steden is voor iedere stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouw, kantoren of bedrijventerreinen, het uitgangspunt. Het Rijk heeft daarvoor de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in landelijke wetgeving. Het doel is beschermen van het landschap, de agrarische functie van het buitengebied, natuurwaarden en andere kwaliteiten die maken dat het in Zeeland goed wonen is. Het mes snijdt aan twee kanten, want in het stedelijk gebied verliezen steeds meer vormen van vastgoed hun functie, zoals maatschappelijk vastgoed, scholen, winkels, kerken en kantoren. Voor de dynamiek van het stedelijk gebied is het cruciaal dat woningen toegevoegd kunnen worden in of in de plaats van deze gebouwen komen.

<u>Omgevingsverordening Zeeland 2018</u>
Een aantal uitgangspunten uit het provinciaal beleid vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze zijn opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten.. In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 zijn onder meer regels over uitbreiding van bedrijventerreinen, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

Artikel 2.27 Afwegingszone natuurgebieden

1. *In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, zoals aangegeven in bijlage 9, met inachtneming van een ingevolge artikel 2.26 vastgestelde wijziging van de begrenzing, wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.*

<u>Ontwerp Omgevingsverordening Zeeland (versie december 2021)</u>
Volgend op de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is de ontwerp Omgevingsverordening Zeeland opgesteld en ter visie gelegd. De ontwerp Omgevingsverordening Zeeland is voorbereid op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
Ook in de ontwerp Omgevingsverordening Zeeland zijn regels gesteld met betrekking tot natuurgebieden.

Artikel 5.34 Afwegingszone natuurgebieden

In de motivering bij een omgevingsplan, waarin regels worden gesteld voor grond die ligt binnen de afwegingszone rond een bestaand natuurgebied, bedoeld in Bijlage XII, onder 4, anders dan een binnendijk, wordt:

a. een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurgebied; en
b. aannemelijk gemaakt dat geen activiteit wordt toegelaten die nadelige gevolgen heeft voor de bedoelde kenmerken en waarden.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woningmarktafspraken

De provincie stelt in het omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en Dynamische woningmarkt. De regio De Bevelanden heeft dergelijke woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030'. In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. Daarnaast zijn er algemene, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten geformuleerd. Het gaat er hierbij om:

Algemeen
- Niet méér bouwen dan de behoefte;
- Uitsluitend producten die echt iets toevoegen; goede producten op goede plekken;
- Lokaal maatwerk, aansluiten bij DNA van de plek;
- Flexibiliteit in de plannen;
- Onderling bespreken en afstemmen aan de voorkant;

Ruimtelijk
- Hoge dichtheid in de kernen, lage in het landschap;
- In principe binnen de kernen, bij voorzieningen;
- Inbreiden voor uitbreiden;
- Vooral focus op kleine huishoudens in stad en dragende kernen;
- Inzetten op "mooie woondorpen";

Programmatisch
- Duurzaam, extra energiebesparende maatregelen;
- Levensloop- en toekomstbestendig;
- Aandacht voor groen en water;
- Omvang voorraad sociale huurwoningen gelijk;
- Extra middenhuurwoningen;
- Meer hoogwaardige grondgebonden nultreden en semipermanente woningen.

Deze ontwikkelingen zijn ook opgenomen in de Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 - 2023. Deze regionale woonvisie is in het najaar van 2019 door alle Bevelandse gemeenten vastgesteld.

3.4 Gemeentelijk beleid

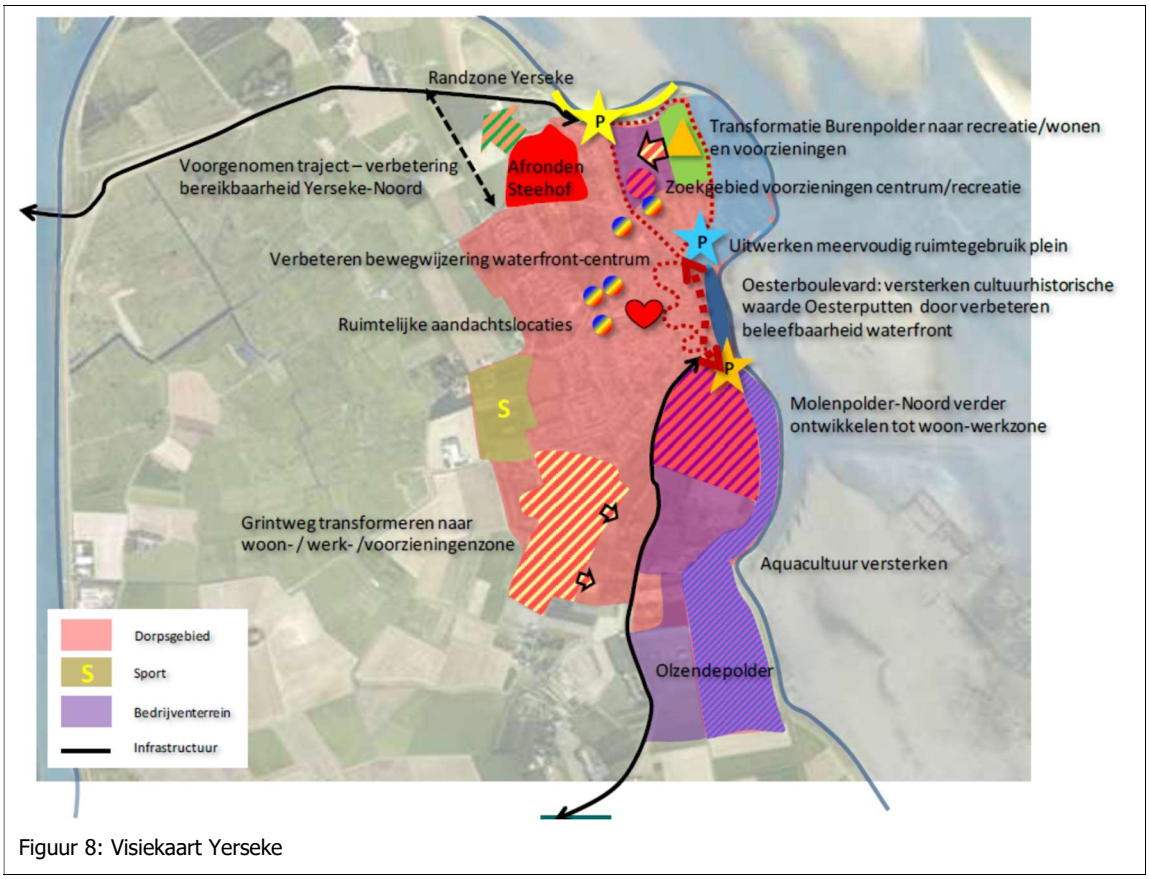
Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal

Wonen

De doelstelling is de leefbaarheid en kwaliteit van de woonkernen (aantrekkelijke woon- en leefomgeving) verder te versterken door:
- het versterken van de diversiteit aan (woon-)culturen en woonmilieus tussen de dorpskernen, versterken van de kernkwaliteiten;

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

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



Figuur 8: Visiekaart Yerseke

Yerseke

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

- Versterken van het toeristische product Yerseke.
  Op het gebied van toerisme kan de naamsbekendheid van het merk 'Yerseke' beter worden benut ten behoeve van de verdere ontwikkeling van de aanwezige aquacultuur (inclusief de kennisinstituten) als economische drager van Yerseke. Dit kan worden uitgebouwd door de verdere ontwikkeling van het dag- en verblijfstoerisme in Yerseke als extra pijler voor de economie van Yerseke.

- Optimaliseren van het woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt gestreefd naar het versterken van de kwaliteit van het wonen in Yerseke door het beter afstemmen van de woningbouw op de behoeften en het verbeteren van de zwakke delen van de woningvoorraad door herstructurering. Hierbij zal prioriteit worden gegeven aan inbreiding en aan herstructurering van bestaande woongebieden boven nieuwe uitleglocaties, zodat ook gewerkt kan worden aan de ruimtelijke kwaliteit in de bestaande woningvoorraad.
- Het verder verbeteren van de structuur van het winkelaanbod (dagelijkse boodschappen en speciaalzaken) zowel ten behoeve van de eigen inwoners als ten behoeve van het toerisme.
- Het versterken van de kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bedrijventerreinen (door herstructurering of kwaliteitsverbetering) en de al aanwezige uitbreidingsmogelijkheden.
- Het verbeteren van de kwaliteit van de bereikbaarheid vooral op het gebied van verkeersveiligheid.

Op de visiekaart Yerseke is voor de onderhavige planlocatie aangegeven dat de Molenpolder-Noord verder ontwikkeld kan worden tot een woon- werkzone. De Molenpolder-Noord is een transformatielocatie waar toegewerkt wordt naar een gebied voor wonen, werken en recreëren.

Voor de kernen en de bedrijventerreinen van de gemeente Reimerswaal is een nieuwe structuurvisie in procedure genomen. De ontwerpstructuurvisie 'Kernen en Bedrijventerreinen, Reimerswaal' heeft vanaf 29 juni 2023 tot en met 9 augustus 2023 ter inzage gelegen.

Welstandsnota Reimerswaal 2017

Het plangebied is gelegen in het welstandgebied 'Randen van bedrijventerreinen'. Besloten is om wel aandacht te besteden aan de relatie met de omgeving. Daarom zijn de randen van de bedrijventerreinen aangewezen als neutrale welstandsgebieden. Dit niveau is toegekend aan gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet beleid. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit.

3.5 Toetsing beleidskaders

Gelet op het voormelde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan het navolgende worden geconcludeerd.

In de NOVI is geen specifiek ruimtelijk beleid opgenomen voor de omgeving van het plangebied.

Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient bij het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. De beoogde ontwikkeling voorziet echter niet in de realisatie van een stedelijke ontwikkeling aangezien de ontwikkeling ziet op de bouw van 1 landhuis (woning). De ontwikkeling is niet substantieel genoeg om als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt te kunnen worden. Zie hiervoor ook de uitspraak van de Raad van State: (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Een afweging op basis van de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

Volledigheidshalve zij tevens opgemerkt dat het in het onderhavige geval gaat om een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

De Molenpolder wordt al jaren beschouwd als bestaand stedelijk gebied. De huidige regeling binnen de provincie spreekt niet meer van bebouwd gebied, maar van bestaand stedelijk gebied: bestaande bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid of horeca alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
Een 'harde' contour wordt hierbij niet aangereikt door de provincie, wat gemeenten ook wat (meer) vrijheid geeft in het bepalen van de contouren van het stedelijk gebied. De Molenpolder kon en kan beschouwd worden als bestaand stedelijk gebied. Het gebied wordt aan alle kanten omsloten door stedelijke bebouwing, maar kent zelf nog een relatief lage bebouwingsdichtheid. De combinatie aan functies zoals (agrarische) bedrijvigheid aan de zuid-, oost- en noordkant van de polder, wonen aan de randen en aangrenzend aan het centrum van Yerseke en groen geeft het gebied bovendien al een vrij stedelijk karakter.

Daarnaast dient er een toetsing plaats te vinden aan het overige provinciale en gemeentelijke beleid. Zo moet een woningbouwontwikkeling indien de duurzaamheidsladder niet van toepassing is toch opgenomen zijn in de regionale woningmarktafspraken. In de regionale woningmarktafspraken is, naast de planningslijsten met daarop de harde- en financiële woningbouwcapaciteit, ook een zogenaamde 'ladderruimte' beschikbaar. Deze ladderruimte wordt – onder voorwaarden - ingezet voor woningbouwprojecten die nog geen harde capaciteit zijn. In de regio heeft omtrent dergelijke projecten reeds afstemming plaatsgevonden middels een overzicht van projecten die de komende periode in procedure gaan. De Molenpolder is daarin opgenomen. Het onderhavige plan om één landhuis te realiseren overschrijdt niet de beschikbare ladderruimte. De woning aan de Molendijk te Yerseke is daarmee passend binnen de regionale woningmarktafspraken.

Tot slot wordt opgemerkt dat de ontwikkeling ook past in het overige gemeentelijke beleid. In de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal maakt de noordkant van de Molenpolder onderdeel uit van een gebied dat ontwikkeld kan worden tot een woon-werkzone. Een woning past daarmee in dit beeld van vermenging van functies in de Molenpolder

Artikel 2.27 Afwegingszone natuurgebieden
De beoogde ontwikkelingslocatie is gelegen op circa 470 meter van de Oosterschelde (Natura2000 gebied). Dit is ruim buiten de afwegingszone van 100 meter, waardoor aan het vereiste van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 wordt voldaan. Voor de regeling onder vigeur van de ontwerp Omgevingsverordening Zeeland geldt hetzelfde.

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

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

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

Omdat er een woning zal worden gerealiseerd is een bodemonderzoek benodigd. In opdracht van de initiatiefnemer is door Mitec B.V medio juli 2020 een verkennend bodemonderzoek verricht. De conclusie en het advies uit dit onderzoek is hierna opgenomen. Voorts wordt hierbij opgemerkt dat het bodemonderzoek deels zal worden herzien nu de onderzoekslocatie als gevolg van het verschuiven van de beoogde locatie voor de woning, verruimd is.

Conclusies
Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in de mengmonsters van de bovengrond (MM1, MM2 en MM3), afgezien van een zeer lichte verhoging aan cadmium, voor geen van de onderzochte parameters een overschrijdingen van de achtergrondwaarde is aangetoond.

In de mengmonsters van de ondergrond (MM4 en MM5) is voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de achtergrondwaarde aangetoond.

Uit het onderzoek naar de toplaag van de voormalige boomgaard blijkt dat, in mengmonster MM_OCB1, lichte verhogingen aan OCB's worden aangetoond. In het andere mengmonster, MM_OCB2, zijn geen verhoogde gehalten aan OCB's aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het ondiepe grondwater uit de peilbuizen 3 en 13 (03-Pb03-1 en 13-Pb13-1) voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "onverdachte locatie" voor de locatie formeel te worden verworpen. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan cadmium aangetoond.

De hypothese dat de bovengrond van de locatie verdacht is op de aanwezigheid van een verontreiniging met bestrijdingsmiddelen is bevestigd, in de bovengrond worden licht verhoogde gehalten aan OCB's aangetoond.

Advies
Aangezien alleen licht verhoogde gehalten zijn gemeten, is een nader onderzoek in het kader van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk. De verkregen resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en een omgevings-vergunningaanvraag voor de nieuwbouw van een woning.
Het is echter aan het bevoegd gezag, te weten de gemeente Reimerswaal en/of de regionale uitvoeringsdienst Zeeland, om aan te geven of het uitvoeren van een nader te bepalen vorm van onderzoek en/of maatregelen noodzakelijk is/zijn.

Aanbevolen wordt om vrijkomende grond te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk en grond elders zal worden toegepast dienen hiervoor de toepassingseisen van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden.

Bodembeleid gemeente Reimerswaal

De bodemfunctieklasse van het plangebied is op basis van de bodemfunctiekaart van gemeente Reimerswaal klasse Wonen. Op basis van de Nota bodembeheer gemeente Reimerswaal valt het plangebied in de bodemkwaliteitszone Buitengebied en naoorlogse bebouwing. Dit houdt in dat verwacht wordt dat de bodem gemiddeld genomen niet verontreinigd is en geclassificeerd wordt als kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde. Daarnaast is een deel van het plangebied een voormalige boomgaard en deze zones zijn verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen waardoor de kwaliteitsklasse van de bovengrond in deze zone gemiddeld klasse Industrie is. Het uitgevoerde bodemonderzoek bevestigd de bodemkwaliteit die op basis van de bodemkwaliteitskaart verwacht wordt.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

De Erfgoedwet vormt 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.

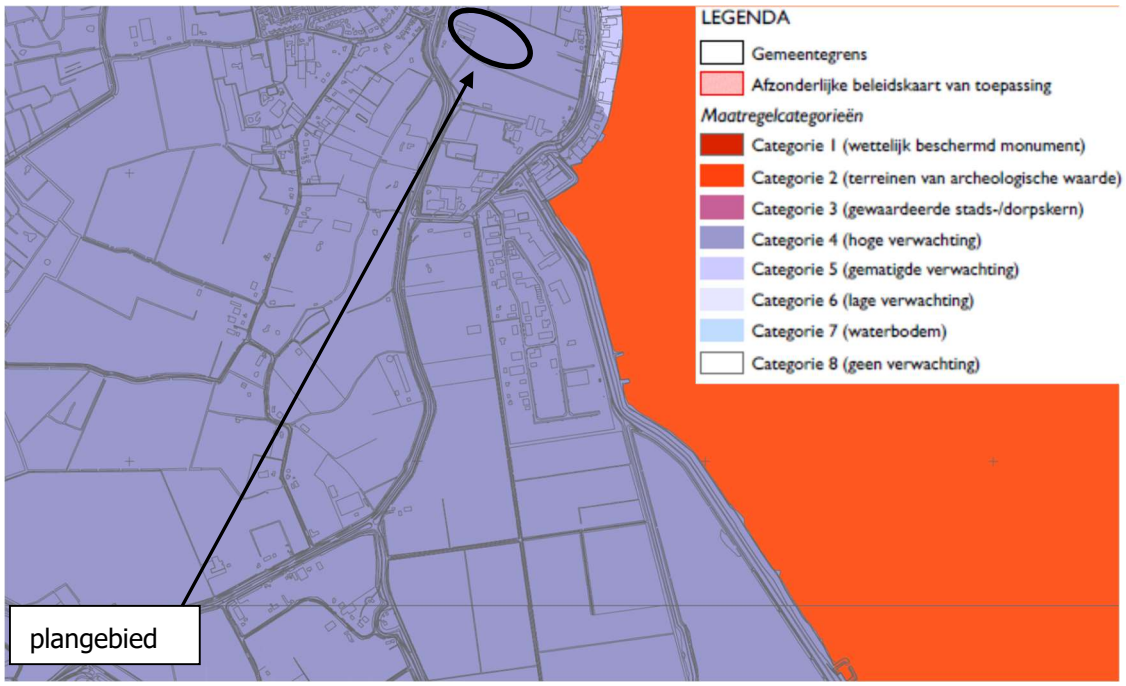
De gemeente Reimerswaal heeft op 22 november 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit archeologiebeleid wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie, maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

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 verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 8) is het plangebied aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het plangebied groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 40 centimeter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

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



Figuur 9: Uitsnede maatregelenkaart 1

Het is nog niet bekend welke footprint het landhuis exact zal hebben en hoe groot het gebied is dat zal worden geroerd dieper dan 40 cm. Aannemelijk is, ook gelet op de aanleg van het oprijpad, alsmede de sloopwerkzaamheden van de bestaande opstallen dat dit gebied groter zal zijn dan 250m^2. Een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk. Het archeologisch onderzoek zal bij het ontwerpbestemmingsplan worden toegevoegd.

Cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Het betreft:

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

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

Er zijn geen monumenten in of rondom het plangebied aanwezig. Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarde. Aan de beoogde inrichting hoeven derhalve geen bijzondere eisen te worden gesteld.

4.3 Water

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

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e 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.

Omgevingsvisie Zeeland

Door de aanleg van de Deltawerken is de waterveiligheid sterk verbeterd, maar er zijn wel problemen met de waterkwaliteit. Het watersysteem is erg veranderd. Er zijn verschillende waterbekkens ontstaan: zoet en zout, met en zonder getij. De waterbekkens kennen verschillende problemen zoals (blauw)algenbloei, overlast door exoten (zoals Japanse oester), zandhonger of een zuurstofloze bodem. Het Grevelingenmeer kampt met zuurstofloosheid, het Volkerak-Zoommeer met algenbloei en de Oosterschelde met zandhonger. In het Veerse Meer en Westerschelde is vooral de balans tussen verschillende functies van het water en de natuurwaarden een uitdaging.

De samenhang tussen de verschillende onderdelen en functies van de watervoorziening maakt een integrale, grensoverschrijdende aanpak nodig. De problemen en oplossingen van de watervraag en het wateroverschot uit bebouwd gebied, landbouw, natuur en industrie dienen te worden afgestemd door alle betrokken organisaties.

Via het samenwerkingsverband Zuidwestelijke Delta (ZWD) werkt de provincie samen met Rijkswaterstaat, de provincies Zuid-Holland en Noord-Brabant, de betrokken waterschappen, gemeenten en de ministeries van I&W en EZK aan realisatie van een veilige, economisch aantrekkelijke en ecologisch gezonde delta. De voorkeursstrategie van het Deltaprogramma voor de Zuidwestelijke Delta wordt voortgezet en de herijking hiervan (in 2026) wordt met alle betrokken partijen samen opgesteld om vanuit het (ruimte) gebruik van de wateren en randen te kunnen blijven anticiperen op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Het uitgangspunt hiervoor is de Gebiedsagenda ZWD2050.

De kwaliteit van oppervlakte- en grondwater wordt stapsgewijs verbeterd om in 2027 te voldoen aan de Europese KRW-normen. De kaders zijn doorvertaald in regels van rijk, provincie en waterschap. De aanpak voor oppervlaktewater loopt via het waterschapsbeheerprogramma van het waterschap, maar vraagt ook inspanning van andere partijen. Gemeenten zorgen voor het stedelijk waterbeheer.

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.

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 zal overleg gevoerd worden tussen de gemeente en het Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	**Uitwerking**
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling is niet op of in de nabijheid van een waterkering gelegen.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	Het verhard oppervlak zal niet toenemen, doch eerder afnemen nu op de locatie verhard oppervlak in de vorm van agarische stallen, een bedrijfswoning en terreinverhardingen, wordt gesaneerd. Er worden derhalve geen maatregelen genomen.

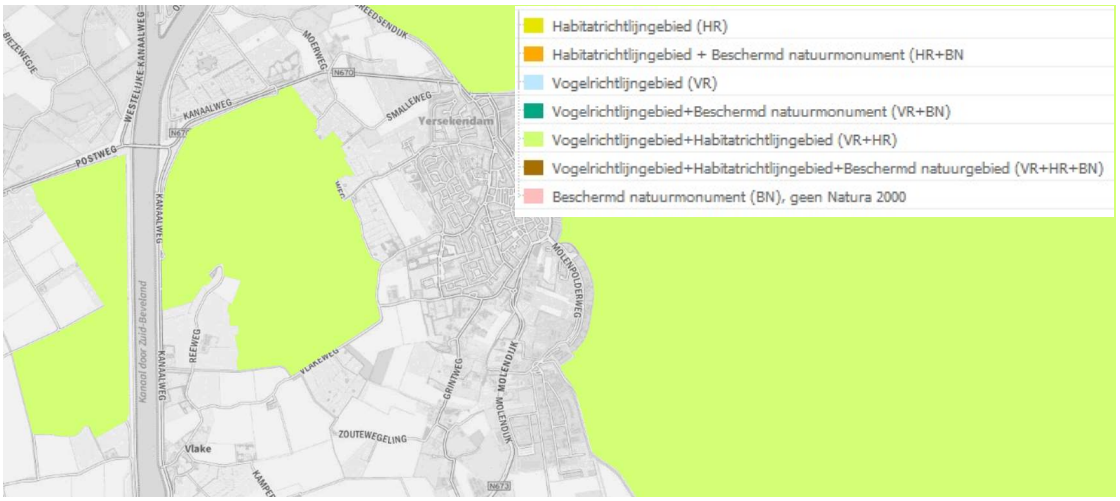
in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Middels een gescheiden waterafvoerstelsel zal aangesloten worden op het gemengd rioolstelsel.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit. Er is geen sprake van het 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.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwater-kwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Het hemelwater wordt afgekoppeld op de recentelijk aangelegde watergang.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er loopt een watergang door het plangebied heen welke voldoende diepte heeft om watergerelateerde ziekten en plagen te voorkomen. Voorts zullen de oevers natuurvriendelijk worden gemaakt.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. De oevers van de watergang zullen natuurvriendelijk worden gemaakt.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er is recentelijk een watergang gerealiseerd in het plangebied. De watergang is en blijft goed te onderhouden van beide zijden in het plangebied.
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De watergang die door het plangebied loopt, is eigendom van het waterschap.

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

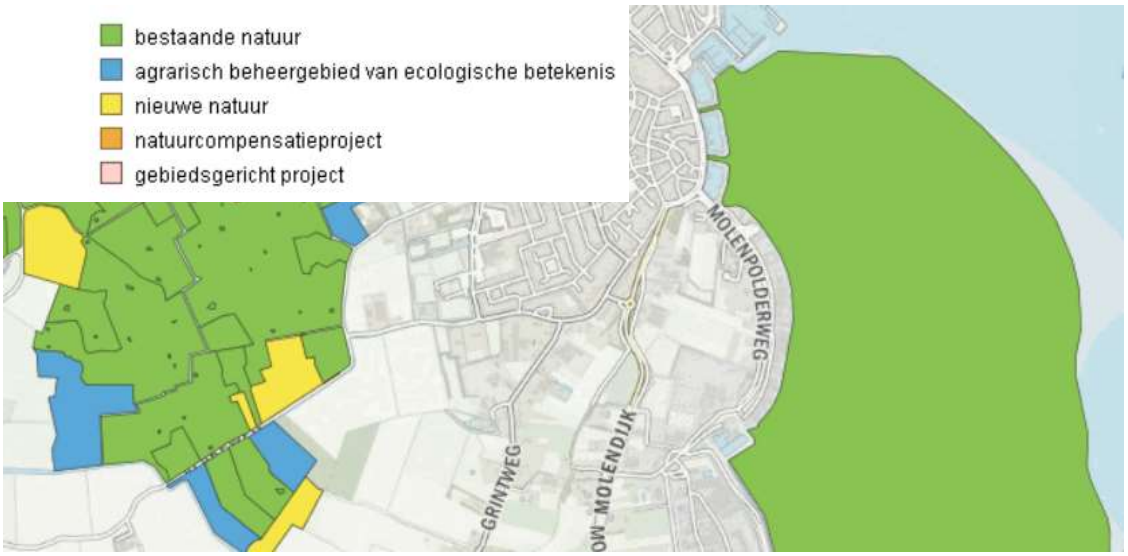
4.4 Ecologie / flora en fauna

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied is niet gelegen in een natuurgebied. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied, de Oosterschelde, is gelegen op een afstand van meer dan 460 meter. Het plangebied is op circa 460 meter afstand van een natuurgebied in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland gelegen. In figuren 10 en 11 zijn de natuurgebieden weergegeven.



Figuur 10: Natura 2000



Figuur 11: Natuurnetwerk Zeeland

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

Door Buijs Eco Consult B.V. is medio februari 2022 een quickscan flora en fauna uitgevoerd.De conclusies zijn hierna opgenomen.

1. De planlocatie is niet gelegen in en/of nabij Natura2000/ NNN-gebied. Aangezien geen sprake is van werkzaamheden in Natura 2000 en/of NNN-gebied is kwaliteitsverlies dan wel versnippering van deze natuurgebieden als gevolg van de plannen is niet aan de orde. Effecten van stikstofdepositie is geen onderdeel van de onderhavige rapportage.
2. Vanwege de waargenomen uilensporen, is nader onderzoek nodig naar de exacte functie voor deze soort binnen het plangebied. De resultaten van dit onderzoek worden in Q3 van 2023 verwacht nu het hier gaat om een jaarrond onderzoek. De uilensporen zijn aangetroffen in de schuur waarop het dak nog aanwezig is. Deze schuur zal niet eerder afgebroken worden voordat het voormelde onderzoek is uitgevoerd en indien noodzakelijk voordat ontheffing is verleend op basis van de Wet natuurbescherming onderdeel soortbescherming.
3. Naast onderzoek naar uilen wordt tevens nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluw, huismus en kleine marterachtigen noodzakelijk. De resultaten van dit onderzoek worden in Q3 van 2023 verwacht nu het hier gaat om een jaarrond onderzoek. De mogelijkheden tot verblijfsplaatsen van vleermuizen worden gezien in de voormalige bedrijfswoning en de schuur waarop het dak nog aanwezig is. Afhankelijk van de uitkomsten van dit nader onderzoek zijn de noodzakelijke vervolgstappen te bepalen. Deze bouwwerken zullen niet gesloopt worden voordat het voormelde onderzoek is uitgevoerd en indien noodzakelijk voordat ontheffing is verleend op basis van de Wet natuurbescherming onderdeel soortbescherming.
4. Op de planlocatie zelf zijn verder algemeen voorkomende soorten te verwachten. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soorten een provinciale vrijstelling.

5. Verder wordt aanbevolen om, na nader onderzoek en een eventueel noodzakelijke ontheffing de voorbereidingswerkzaamheden uit te voeren voor start van het broedseizoen om eventuele algemene broedvogels ter plaatse te voorkomen.

De volledige quickscan is opgenomen in de bijlagen.

Opgemerkt zij dat de resultaten van het jaarrond onderzoek naar uilensporen en de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen medio september 2023 beschikbaar worden. Dit staat evenwel de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg, meer speciaal de uitvoerbaarheid. De beoogde ontwikkeling van het bouwen van de woning vindt niet plaats op de onderzoekslocatie. Met andere woorden de woning kan gebouwd worden zonder de in het ecologische onderzoek opgenomen bebouwing (voormalige agrarische bedrijfswoning en stal) te slopen. Dit zal eerst plaatsvinden nadat het onderzoek is afgerond en nadat een ontheffing op basis van de Wnb is verleend. Dat deze ontheffing wordt verleend, al dan niet onder voorwaarden, is zeer aannemelijk omdat het handhaven van de voormelde bebouwing uiteindelijk in strijd is met de openbare veiligheid dan wel de volksgezondheid. Daarnaast is er door Buijs Eco Consult B.V. medio juni 2023 een memo opgesteld die een doorkijk geeft over de haalbaarheid van de aan te vragen ontheffing. De memo laat zien dat het aannemelijk is dat de aan te vragenontheffing op grond van de Wnb ook verleend zal worden. De voormelde memo is voorgelegd aan het bevoegd gezag en deze komt tot de navolgende conclusie:

> *"Hoewel de onderbouwing/informatie bij de daadwerkelijke ontheffingsaanvraag op een aantal punten aangepast en aangevuld zal moeten worden, maakt deze tussentijdse rapportage van het aanvullend onderzoek aannemelijk dat uiteindelijk ontheffing verleend kan worden voor de betreffende soorten.*
> *Doordat hiermee de uitvoerbaarheid irt. de Wet natuurbescherming voldoende is aangetoond, vormt dit aspect niet langer een belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan."*

De volledige memo is opgenomen in de bijlagen.

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

Onderzoek effecten op stikstofdepositie in relatie met Natura 2000-gebied
Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in de Europese Unie waardevolle natuurgebieden aangewezen en beschermd die gezamenlijk een Europees ecologisch netwerk vormen, Natura 2000 genaamd. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het per gebied behalen van deze doelstellingen moet er toe leiden dat op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding van bepaalde soorten en habitattypen behouden

of hersteld wordt. In Nederland kennen we ruim 160 Natura 2000-gebieden, waaronder het gebied Westerschelde & Saeftinghe en Oosterschelde.

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor de realisatie van de Natura 2000-in-standhoudingsdoelstellingen. Deze stikstof is voornamelijk afkomstig uit de landbouw en voor een klein deel uit het verkeer en de industrie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzocht te worden of de betreffende ontwikkeling al dan niet significant bijdraagt aan de stikstofuitstoot en daarmee een bedreiging vormt voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een burgerwoning. De beoogde ontwikkeling zal daarom niet resulteren in een (significante) verkeerstoename. De waarde van stikstofdepositie zal daarom naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Volledigheidshalve zij het volgende opgemerkt. Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken.

Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden. Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan het Programma Aanpak Stikstof niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Met de meest recente versie van het rekenprogramma AERIUS is door het bureau Plan & Omgeving de stikstofdepositie op natuurgebieden berekend. De berekeningen laten zien dat geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Stikstof vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het volledige stikstofdepositie-onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

4.5 Milieuhinder

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

Een woning kent geen milieuhindercategorie. Er dient echter wel rekening gehouden te worden met de omringende bedrijven. De meest nabijgelegen bedrijven/activiteiten betreffen de bedrijven gelegen aan de Molendijk 18 (agrarisch bedrijf van Verboom), Molenpolderweg 48 (schelpenmaalderij Van der Endt-Louwerse). Voor het overige grenst het plangebied aan agrarische gronden en een woonbestemming.
Voor de beoogde woning van Boone dient rekening te worden gehouden met de geurbelasting van het agrarisch bedrijf aan de Molendijk 18 en de geluidscontour van de schelpenmaalderij aan de Molenpolderweg 48. Zowel een geuronderzoek als een geluidsonderzoek zijn derhalve noodzakelijk.

Geuronderzoek
Door het bureau SPA/WNP ingenieurs is medio januari 2022 geuronderzoek gedaan. Uit dit onderzoek komt het volgende naar voren.

Voor de bouw van een woning aan de Molendijk 24 in Yerseke is een onderzoek naar de geurbelasting vanwege de veehouderij aan de Molendijk 18 uitgevoerd. Eveneens is de geurbelasting van enkele geurgevoelige locaties ten noorden van het plangebied bepaald.

Op basis van de resultaten volgt dat ter plaatse van de nieuwbouw binnen het plangebied een goed woon- en verblijfsklimaat gerealiseerd kan worden. Daarnaast wordt er in de huidige situatie voldaan aan de afstandsnorm ten opzichte van de opslag van vaste mest bij de veehouderij aan de Molendijk 18. Ten opzichte van de kuilvoerplaats wordt er voldaan aan de 50 meter afstand. Met het vastleggen van de situering van de kuilvoerplaats en de mestopslag, wordt de agrariër bij het aanhouden van een afstand van 100 meter ten opzichte van de mestopslag en 50 meter ten opzichte van de kuilvoer opslag, door realisatie van het plan niet in haar ontwikkeling en/of belangen geschaad.

Het bouwvlak voor het landhuis is op minimaal 50 meter afstand van de kuilvoeropslag en op 100 meter van de vaste mestopslag geprojecteerd en vastgelegd op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Het volledige geuronderzoek is opgenomen in bijlagen.

Geluidsonderzoek
Door Vliex Akoestiek en lawaaibeheersing is in mei 2020 onderzoek gedaan naar de wederzijdse invloed van het initiatief van de woning van de heer Boone op het bedrijf van Van der Endt-Louwerse. Het onderzoek is op 16 april 2021 en 27 januari 2022 (vanwege een zeer beperkte verschuiving van de projectie van de woning) aangevuld met enkele notities, zie hiervoor de bijlagen. Door de geluidsspecialist van de RUD Zeeland is advies gegeven op het uitgevoerde (aanvullende) geluidsonderzoek en de voorgenomen ontwikkeling van de nieuwe woning van de heer Boone in relatie tot het zuidelijk gelegen bedrijf van Van der Endt-Louwerse, zie hiervoor de bijlagen.
Op basis van het uitgevoerde geluidsonderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van een situatie waarbij de ontwikkeling, rekening houdende met het bedrijf van Van der Endt-Louwerse, mogelijk is. Dit kan op basis van de huidige situatie zonder maatwerk en aanvullende geluidswerende maatregelen. Echter, rekening houdend met mogelijke toekomstige uitbreidingen bij het bedrijf van Van der Endt-Louwerse en rekening houdend met de maximale invulling van het bedrijfsterrein, moeten hiervoor geluidswerende voorzieningen worden gerealiseerd. Ook zijn

er mogelijkheden om hogere geluidsniveaus toe te staan met maatwerk. Maatwerk is pas noodzakelijk bij een eventuele nieuwe aanvraag of melding van het bedrijf. De realisatie van geluidswerende voorzieningen is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels als het zuidelijk gelegen bedrijf de beschikbare geluidruimte in de toekomst zal benutten.

De akoestische onderzoeken en notitie zijn opgenomen in bijlagen.

4.6 Geluidhinder

Wegverkeerlawaai
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 geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Voor de Molendijk geldt ter hoogte van het plangebied een snelheidsregime van 60 km/uur. De Wet geluidhinder (Wgh) is derhalve van toepassing. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk.

Uit het akoestisch onderzoek dat door Vliex Akoestiek en lawaaibeheersing is uitgevoerd medio mei 2020, is gebleken, dat ter plaatse van de geprojecteerde woning een gecumuleerde geluidbelasting, dus zonder aftrek art. 110g Wgh, optreedt van ten hoogste 48 dB. De voorkeursgrenswaarde uit de Wgh van 48 dB wordt dus door geen enkele weg overschreden. Een hogere waarde, als bedoeld in de Wgh, is daarom niet aan de orde.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Industrielawaai
Voor de akoestische aspecten inzake industrielawaai wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

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 (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (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 NO_2 en PM_{10}. 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.

Volgens de NIBM rekentool draagt de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate bij:

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	6
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Toetsing
De ontwikkeling ziet op de nieuwbouw van 1 landhuis. Deze ontwikkeling is dan ook dermate kleinschalig, zulks gelet op de regeling NIMB, dat om deze reden kan worden aangenomen dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

4.8 Externe veiligheid

Het beleid rondom externe veiligheid is in ontwikkeling. Het begrip "Externe Veiligheid" wordt in de toekomst mogelijk vervangen door de term "Omgevingsveiligheid". Bij het beoordelen van de omgevingsveiligheid in bestemmingsplannen wordt het Advieskader Omgevingsveiligheid van de Veiligheidsregio Zeeland gebruikt.

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 objecten[2]. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviestaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied.

[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 m^2.



Figuur 12: Professionele risicokaart Zeeland

<u>Transportroutes</u>

Buisleidingen

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

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

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

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).

In of nabij het plangebied zijn geen verkeersroutes gevaarlijke stoffen aanwezig

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

4.9 Overige belemmeringen

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

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 'Molendijk 18 en 24, Yerseke' bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

5.2 Verbeelding

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

Aanduidingen
We onderscheiden bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Er zijn bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan waar een hoofdgebouw kan worden gebouwd. Voorts kent het plan een gebiedsaanduiding en functieaanduidingen. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' beschrijft specifieke regels met betrekking tot zone gelegen nabij een dijk. De functieaanduidingen beschrijven een specifiek(e) functie/gebruik die op bepaalde gronden van toepassingen is. Zo kent het plan onder meer de functieaanduiding bedrijfswoning en intensieve veehouderij.

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

5.3 Regels

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

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

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Opbouw bestemmingsregels

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

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

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

Agrarisch
De agrarische gronden zijn voorzien van de bestemming Agrarisch.

Binnen deze bestemming is een duurzame agrarische bedrijfsvoering en grondgebonden agrarisch gebruik mogelijk.

Een intensieve veehouderijbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gronden met de aanduiding (iv) 'intensieve veehouderij'.
Ter plaatse van de Molendijk 18 worden als nevenactiviteit agrarische producten verwerkt. Er is daarom voorzien in een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit verwerking agrarische producten'. De agrarische bedrijfswoning is met de aanduiding (bw) 'bedrijfswoning' opgenomen. Om de opslag voor kuilvoer en vaste mest te lokaliseren en te borgen op de verbeelding en in de regels zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – kuilvoer' en 'specifieke vorm van agrarisch – mestopslag' opgenomen.

Bouwregels
In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen regels die gelden binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak. Er zijn regels opgenomen voor de goot- en bouwhoogte van:

- bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen;
- aan-en/of uitbouwen en bijgebouwen;
- procesinstallaties en silo's (niet voor mestopslag);
- erf- en terreinafscheidingen;
- overkappingen;
- vrijstaande antennes en boog- en tunnelkassen;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen
In deze regel is opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van de verkeersveiligheid.

Afwijken van de bouwregels
In deze regels wordt voorzien in het beperkt overschrijden van de bouwregels, het toestaan van een hogere hoogte voor boog- en tunnelkassen. Daarnaast kan er afgeweken worden om voor afhankelijke woonruimte een groter oppervlak te realiseren en kan er voorts afgeweken worden ten aanzien van de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid.

Specifieke gebruiksregels en wijzigingsbevoegdheid
Er zijn specifieke regels opgenomen voor opslag van mest en kuilvoer. De locaties voor opslag van mest en kuilvoer hebben een nadere aanduiding gekregen, waarmee de projectie van deze

functies op die plek op het perceel zijn toegestaan (en niet elders op het perceel). Hiermee zijn de aan te houden afstanden tot deze functies ook (publiekrechtelijk) geborgd en moet voor de afstand tot de woning Molendijk 24 worden gerekend vanaf de grens van die desbetreffende aanduiding. Daarnaast kennen dezen regels bepalingen omtrent aan-huis-gebonden beroepen en daar waar streek- en bedrijfseigen producten worden verkocht, regels inzake detailhandel.

In de wijzigingsbevoegdheden zijn wijzigingen opgenomen voor het geval een agrarisch bedrijf wordt beëindigd (wijziging naar Wonen en Tuin) of omschakelt naar een agrarisch hulp- en nevenbedrijf.

Tuin
Rondom de bestemming 'Wonen' is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Op deze gronden zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde toegestaan. Met name de maximale oppervlakte en hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde zijn in de bouwregels vastgelegd.

Water
De recentelijk aangebrachte watergang is planologisch van belang. Deze watergang is van importantie voor de correcte waterhuishouding (afvoer van water) in het centrum van Yerseke en heeft derhalve de bestemming 'Water' gekregen.

Wonen
Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De woning mag alleen vrijstaand worden gebouwd. Hiervoor is de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen.

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

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Daarnaast zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen om aan-huis-gebonden beroepen onder voorwaarden mogelijk te maken. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bijzondere woonvorm mogelijk te maken en/of te beëindigen.

Waarde – Archeologie 1 tot en met Waarde - Archeologie 3
De gronden in het bestemmingsplan zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden 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 de oppervlakte groter is dan 250 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm.

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. Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen.

Waterstaat – Waterkering
In het bestemmingsplan zijn gronden bestemd met de bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze gronden kennen naast de daar voorkomende bestemmingen, tevens regels voor waterstaatkundige en waterhuishoudkundige voorzieningen en deze regels gaan boven de regels van de andere daar voorkomende bestemmingen.

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*
  Conform de Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid in het plangebied.
- *Algemene aanduidingsregels*
  Het betreft hier regels met betrekking tot de vrijwaringszone van de nabijgelegen dijk. Het betreft onder meer regels wat ter plaatse wel en niet gebouwd mag worden en tot welke hoogte, alsmede regels om daarvan af te wijken.
- *Algemene afwijkingsregels*
  Voor geringe afwijkingen kan op grond van dit artikel afgeweken worden van de hoofdregels met betrekking tot plaats, richting, of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

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 (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

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

Slotregel
Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Molendijk 18 en 24, Yerseke'.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De beoogde ontwikkeling aan de Molendijk 24 te Yerseke is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

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

6.2 Maatschappelijke toetsing

6.2.1 PROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Molendijk 18 en 24, Yerseke' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.YeBPMolendijk1824-vo01 heeft met bijbehorende onderliggende stukken van 23 juni 2022 tot en met 20 juli 2022 ter visie gelegen op grond van de Inspraakverordening Reimerswaal.

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. Er is 1 inspraakreactie ingediend op de vermelde datum. De inspraakreactie met de gemeentelijke reactie hierop is opgenomen in de 'Notitie inspraak en overleg', zoals deze is opgenomen in de bijlagen.

6.2.2 OVERLEG

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen

van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten, etc. Voor dit plan is overleg worden gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

Van de voormelde overlegpartners zijn inhoudelijke reacties op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen. De vooroverlegreacties met de gemeentelijke reactie hierop is opgenomen in de 'Notitie inspraak en overleg', zoals deze is opgenomen in de bijlagen.

6.2.3 RESULTATEN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molendijk 18 en 24, Yerseke' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.YeBPMolendijk1824-on01 heeft met bijbehorende stukken van 8 december 2022 tot en met 18 januari 2023 ter visie gelegen op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben ingezetenen van Reimerswaal en belanghebbenden de gelegenheid gehad schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve aanvulling
Het bestemmingsplan 'Molendijk 18 en 24, Yerseke' is op onderstaande onderdelen ambtshalve aangevuld:

1. In artikel 6.4.4 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De wijziging ziet op het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor een geluidwerende voorziening in artikel 6 Wonen in plaats van in artikel 4 Tuin. Artikel 4.3.1 komt hiermee te vervallen en de regels worden aangevuld met artikel 6.4.4;
2. Naar aanleiding van een informele reactie van de provincie voor het onderdeel soortenbescherming in relatie tot de Wet natuurbescherming is de toelichting voor het onderdeel 'Ecologie/flora en fauna' (paragraaf 4.4) aangevuld;
3. Vanaf 26 januari 2023 is AERIUS Calculator versie 2022 in de Regeling natuurbescherming voorgeschreven als het te gebruiken instrument voor toestemmingverlening. De toelichting is aangevuld met de uitkomsten van de nieuwste versie van de calculator.

De nota zienswijzen is opgenomen in de bijlagen.