

# Bestemmingsplan

## 'Dorpsplein 9 te Eede'



## Toelichting

# **Bestemmingsplan**

## **'Dorpsplein 9 te Eede'**

Plantype : Bestemmingsplan

Rapporttype : Toelichting

Planidentificatie : NL.IMRO.1714.bp14dorpsplein9-VG01

Status : Vastgesteld

Datum : 20 november 2014

# Inhoud

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                     | <b>4</b>  |
| 1.1 Algemeen .....                            | 4         |
| 1.2 Bestemmingsplan .....                     | 5         |
| 1.3 Leeswijzer .....                          | 5         |
| <b>2. Planopzet .....</b>                     | <b>6</b>  |
| <b>3. Beleidskader .....</b>                  | <b>7</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid .....                         | 7         |
| 3.2 Provinciaal Beleid .....                  | 7         |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                 | 7         |
| <b>4. Kwaliteit van de leefomgeving .....</b> | <b>8</b>  |
| 4.1 Archeologie .....                         | 8         |
| 4.2 Bodem .....                               | 8         |
| 4.3 Externe veiligheid .....                  | 8         |
| 4.4 Flora en Fauna .....                      | 9         |
| 4.5 Geluid .....                              | 10        |
| 4.6 Kabels en leidingen .....                 | 10        |
| 4.7 Luchtkwaliteit .....                      | 10        |
| 4.8 Milieuhinder .....                        | 10        |
| 4.9 Verkeer en parkeren .....                 | 11        |
| 4.10 Water.....                               | 11        |
| <b>5. Uitvoerbaarheid .....</b>               | <b>12</b> |
| 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....    | 12        |
| 5.2 Economische uitvoerbaarheid .....         | 12        |

# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

De locatie Dorpsplein 9 te Eede is ten zuiden van de kerk gelegen op de hoek Dorpsplein - Schoolstraat. Het pand bestaat uit een woning, garage/magazijn en een praktijkruimte met daarboven een vergaderzaal. De praktijkruimte was in het verleden in gebruik als natuurgeneeskundepraktijk. Inmiddels is deze activiteit gestopt en staat de praktijkruimte leeg.

Van toepassing op de locatie Dorpsplein 9 te Eede is de bestemming 'Maatschappelijk' van het bestemmingsplan 'Kom Eede'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen inzake zorg en welzijn, openbare dienstverlening, jeugd en kinderopvang, bibliotheken, religie, verenigingsleven en onderwijs. Binnen deze maatschappelijke bestemming zijn wooneenheden niet toegestaan. Wat betekent dat de bestaande en vergunde woning in strijd is met dit bestemmingsplan.

In het voorgaande bestemmingsplan 'Kern Eede' was de woning positief bestemd. Met het herzien van dit bestemmingsplan is de woning abusievelijk wegbestemd. Middels dit bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.

Het pand Dorpsplein 9 te Eede heeft een relatief grootte omvang. Om de mogelijkheden van het pand te vergroten, en indirect leegstand te voorkomen, worden tevens aanduidingen opgenomen voor de vestiging van dienstverlening, kantoren en maatschappelijke functies.



Afb. 1: Locatie Dorpsplein 9, Bron:Gis4Web

## 1.2 Bestemmingsplan

Een overzicht van het voorgaande en het geldende bestemmingsplan voor de locatie Dorpsplein 9 te Eede is in onderstaand overzicht weergegeven.

### Overzicht

|                                | Bestemmingsplan Kern Eede                                                                                                                                                             | Bestemmingsplan Kom Eede                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vaststellingsdatum</b>      | 27-04-1994                                                                                                                                                                            | 29-09-2011                                                                                                                                                                                     |
| <b>Verbeelding (plankaart)</b> | A map showing a plot of land with a red area labeled 'Ma6' and a green area labeled 'Wv6'. The plot is adjacent to a street labeled 'SCHOOLST'. The 'Ma6' area is marked with '100%'. | A map showing a plot of land with a brown area labeled 'M' and a yellow area labeled '3,5'. The plot is adjacent to a street labeled 'Dorpsplein'. The 'M' area is marked with '100%' and '6'. |
| <b>Bestemmingen</b>            | Maatschappelijke doeleinden<br>(dienstwoning mogelijk)<br><br>Woondoeleinden<br>(vrijstaand)                                                                                          | Maatschappelijk<br>(dienstwoning niet mogelijk)                                                                                                                                                |

Het geldende bestemmingsplan 'Kom Eede' is op 29-09-2011 vastgesteld, daarvoor gold het bestemmingsplan 'Kern Eede', vastgesteld op 27-04-1994. Binnen dit oude bestemmingsplan was het pand gedeeltelijk bestemd als 'Woondoeleinden' (de woning met garage/magazijn) en 'Maatschappelijke doeleinden' (praktijkruimte met vergaderzaal). Binnen de maatschappelijke bestemming was ten hoogste één dienstwoning toegestaan. Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan in 2011 is de bestaande en vergunde woningen wegbestemd en de mogelijkheid tot het realiseren van een dienstwoning.

## 1.3 Leeswijzer

Het onderhavige wijzigingsplan bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. De planopzet is in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 is het geldende beleidskader kort toegelicht. Vervolgens is in hoofdstuk 4 gemotiveerd waarom er in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten slotte is in hoofdstuk 5 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aangetoond.

## 2. Planopzet

De bestaande en vergunde woning op het perceel Dorpsplein 9 te Eede is bij de vaststelling van bestemmingsplan 'Kom Eede' in 2011 abusievelijk wegbestemd. Het is de wens van de huidige eigenaar en de gemeente om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Wat betekent dat de bestaande woning met dit bestemmingsplan opnieuw positief bestemd wordt.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt het gehele perceel bestemd als 'Wonen', met dien verstande dat maximaal één woning is toegestaan. Ook de voormalige praktijkruimte wordt dus bestemd als wonen. Voor het mogelijk maken van maatschappelijke functies wordt ter hoogte van de voormalige praktijkruimte en de garages een aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen. Omdat het pand een relatief grootte omvang heeft, is het denkbaar dat er ook andere functies zich willen vestigen in het pand. Om de mogelijkheden te vergroten, en indirect leegstand te voorkomen, worden tevens aanduidingen opgenomen voor de vestiging van dienstverlening en kantoren.

De mogelijkheid voor het realiseren van een dienstwoning, zoals was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Eede' (1994), wordt niet hersteld. Conform de Structuurvisie 'Goed Leven' is het toevoegen van woningen namelijk niet toegestaan.

Voorts is qua regeling zoveel mogelijk aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan 'Kom Eede'. Dit houdt onder meer in dat het beschermingsregime voor de aanwezige archeologische waarden gehandhaafd blijft.

Deze reparatie heeft ruimtelijk- functioneel een dusdanige beperkte impact dat nadere onderzoeken op het gebied van waarden en milieuhygiëne niet noodzakelijk zijn. Desondanks zijn de milieuaspecten wel kort toegelicht. Het bestemmingsplan voorziet slechts in het aanpassen van de regeling en verbeelding ter plaatse van het betreffende perceel zodanig dat de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke en vergunde situatie.

## **3. Beleidskader**

### **3.1 *Rijksbeleid***

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgelegd. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Er is in dit geval geen sprake van de realisatie van nieuwe functies, zodat ontwikkeling niet van invloed is op de genoemde nationale belangen.

### **3.2 *Provinciaal Beleid***

#### **3.2.1 *Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018***

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en de provinciale belangen waar een (groot) belang aan wordt gehecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. Provinciale belangen zoals die zijn gedefinieerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zoals bijvoorbeeld het tegengaan van nieuwe woningen in het buitengebied, aantasting van natuur of molenbiotopen), worden in dit geval, waarin sprake is van overeenstemming tussen de feitelijke situatie en de planologische situatie, niet geraakt.

#### **3.2.2 *Verordening ruimte provincie Zeeland***

Het omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de Verordening ruimte provincie Zeeland. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. Voor het herstellen van de wegbestemde woonbestemming zijn geen specifieke eisen in de Verordening opgenomen.

### **3.3 *Gemeentelijk beleid***

Volgens het gemeentelijk beleid mag het aantal woningen niet toenemen. Beoogd wordt de woningvoorraad af te stemmen op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners en de veranderende bevolkingssamenstelling en zijn omvang. In de onderhavige situatie vindt er feitelijk geen toename van het aantal woningen plaats. Derhalve is er geen strijd met het gemeentelijk beleid.

## 4. Kwaliteit van de leefomgeving

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te kunnen scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

### 4.1 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de WAMZ is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de WAMZ wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Als de te bebouwen of uit te breiden oppervlakte meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup>, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. In onderhavig project zijn geen werkzaamheden gepland waardoor er geen archeologisch onderzoek vereist is.

### 4.2 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. In onderhavig geval is geen sprake van een bouwplan, de bestaande situatie wordt slechts positief bestemd. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

### 4.3 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) en de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' (Revi).

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is ook geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.4 Flora en Fauna**

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling, wat ecologie betreft, getoetst aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

##### **Toetsingskader**

###### *Flora- en faunawet (soortbescherming)*

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV).

###### *Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)*

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden:

- a. door de minister van EZ aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EZ aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei behandelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

Er zijn geen Natura-2000 gebieden in de nabijheid gelegen, die nadelige gevolgen zouden kunnen ondervinden van de voorgenomen activiteit. Het perceel is geen onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Hieruit kan afgeleid worden dat er geen nadelige situatie ontstaat ten aanzien van flora en fauna.

## **4.5 Geluid**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoringen van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen van door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, wegverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet dan uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Ten behoeve van onderhavige bestemmingsplanwijziging zijn geen geluidsmetingen noodzakelijk gezien wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager op basis van de Wgh niet- gezoneerd zijn.

## **4.6 Kabels en leidingen**

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Het behouden van een woning draagt niet 'in betekenende mate' bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

## **4.8 Milieuhinder**

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In de omgeving zijn geen relevante bedrijfsactiviteiten aanwezig. Er is bovendien sprake van een bestaand woongebied zodat er voor de vestiging van en de reeds gevestigde bedrijfsmatige activiteiten al beperkingen zijn. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmeringen voor de locatie.

#### **4.9 Verkeer en parkeren**

Het onderhavige bestemmingsplan bestemd de bestaande en vergunde situatie. Van extra verkeersbewegingen of parkeervoorzieningen is geen sprake. Op het perceel is voldoende mogelijkheid te parkeren op eigen terrein.

#### **4.10 Water**

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

De bestaande situatie voorziet in bebouwing en een erf dat gedeeltelijk is verhard, deze situatie zal onveranderd blijven. Er is geen sprake van een toename in verharding, derhalve moeten er geen maatregelen getroffen worden ten aanzien van waterberging.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

#### **5.1.1 *Inspraak***

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen. Eenieder kan, conform artikel 3.8 Wro, zijn/haar zienswijze tegen het plan kenbaar maken op het ontwerpbestemmingsplan.

#### **5.1.2 *Overleg***

Het besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De provincie is reeds op de hoogte gebracht van de herziening. Ingeschat is dat belangen van andere instanties niet in het geding zijn.

### **5.2 *Economische uitvoerbaarheid***

Onderhavig bestemmingsplan omvat een aanpassing van een beheerregeling en heeft geen financiële consequenties in de zin van planexploitatie. Er zijn voor de gemeente, behoudens ambtelijke, geen kosten verbonden aan deze bestemmingsplanherziening.