

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

GEMEENTE NOORD-BEVELAND

**Bestemmingsplan
'Bedrijventerrein Cruijckelcreke 2012'**

Vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
bij besluit van 25 april 2013

, voorzitter

, griffier



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuisen.eu

gemeente	Noord-Beveland
titel	Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Cruijckelcreke 2012'
IMRO-nummer	NL.IMRO.1695.BPCruijcklcrk2012-VA01
projectnummer	NB2012
status	definitief
Ontwerp	22 november 2012
Vastgesteld	25 april 2013



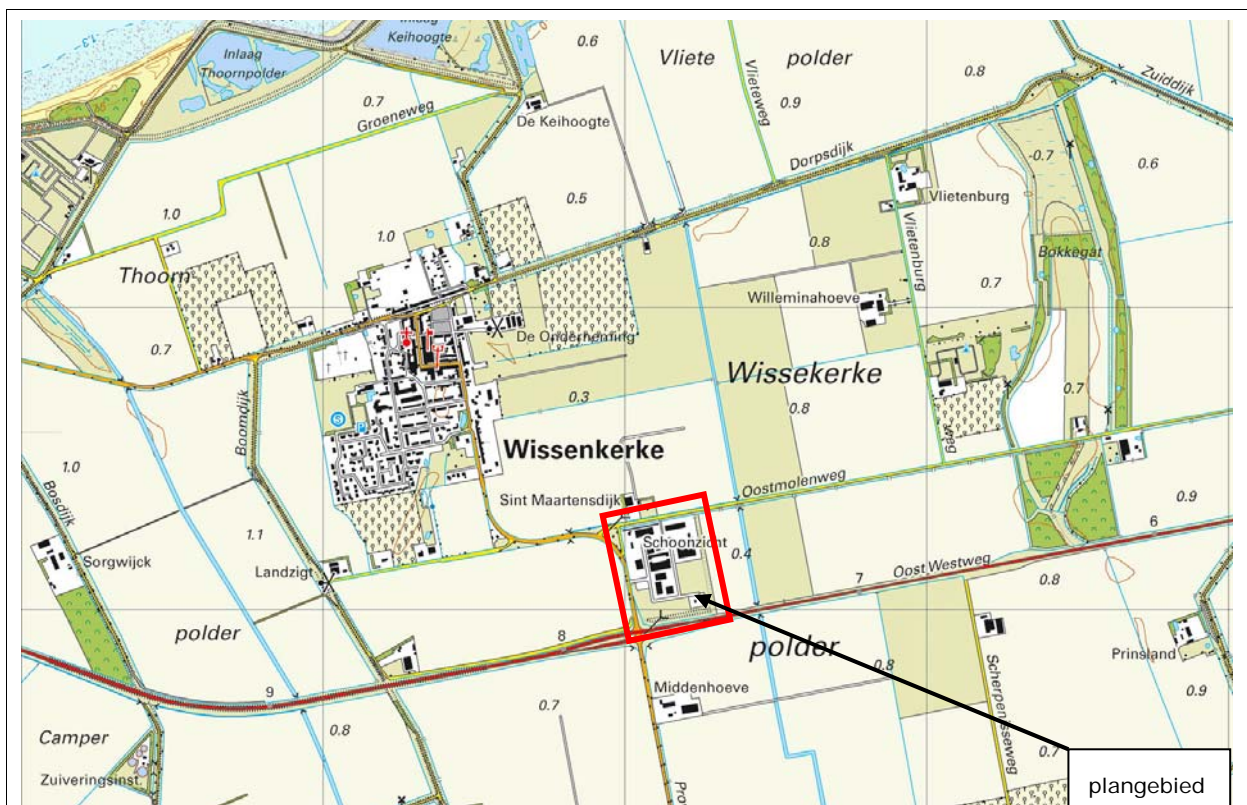
TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Cruijkelcreke 2012' in de gemeente Noord-Beveland.

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	WETTELIJKE EN BELEIDSKADERS	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	6
2.3	Regionaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	9
3.	HUIDIGE SITUATIE EN VISIE	15
3.1	Wissenkerke	15
3.2	Plangebied	17
3.3	Visie op het plangebied	18
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	21
4.1	Bodem	21
4.2	Archeologie	21
4.3	Cultuurhistorie	22
4.4	Water	23
4.5	Ecologie / flora en fauna	27
4.6	Milieuhinder	28
4.7	Geluidhinder	29
4.8	Luchtkwaliteit	29
4.9	Externe veiligheid	30
4.10	Overige belemmeringen	32
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	33
5.1	Planvorm	33
5.2	Toelichting op de bestemmingen	33
6	HANDHAVING	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Handhaving bestemmingsplannen	37
6.3	Wijze van handhaving	38
6.4	Handhavingsnota 2003	38
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING	41
8.1	Maatschappelijke toetsing	41
8.2	Overleg	41



Figuur 1: Topografische kaart Wissenkerke met ligging van het plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Noord-Beveland heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Een belangrijke aanleiding voor deze actualisatie vormt de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen de Wro blijft het bestemmingsplan het centraal normstellend instrument met binding voor zowel overheid als burger. Bestemmingsplannen moeten eens in de 10 jaar worden herzien voor het gehele grondgebied van de gemeente om op deze manier over geactualiseerde bestemmingsplannen te kunnen beschikken.

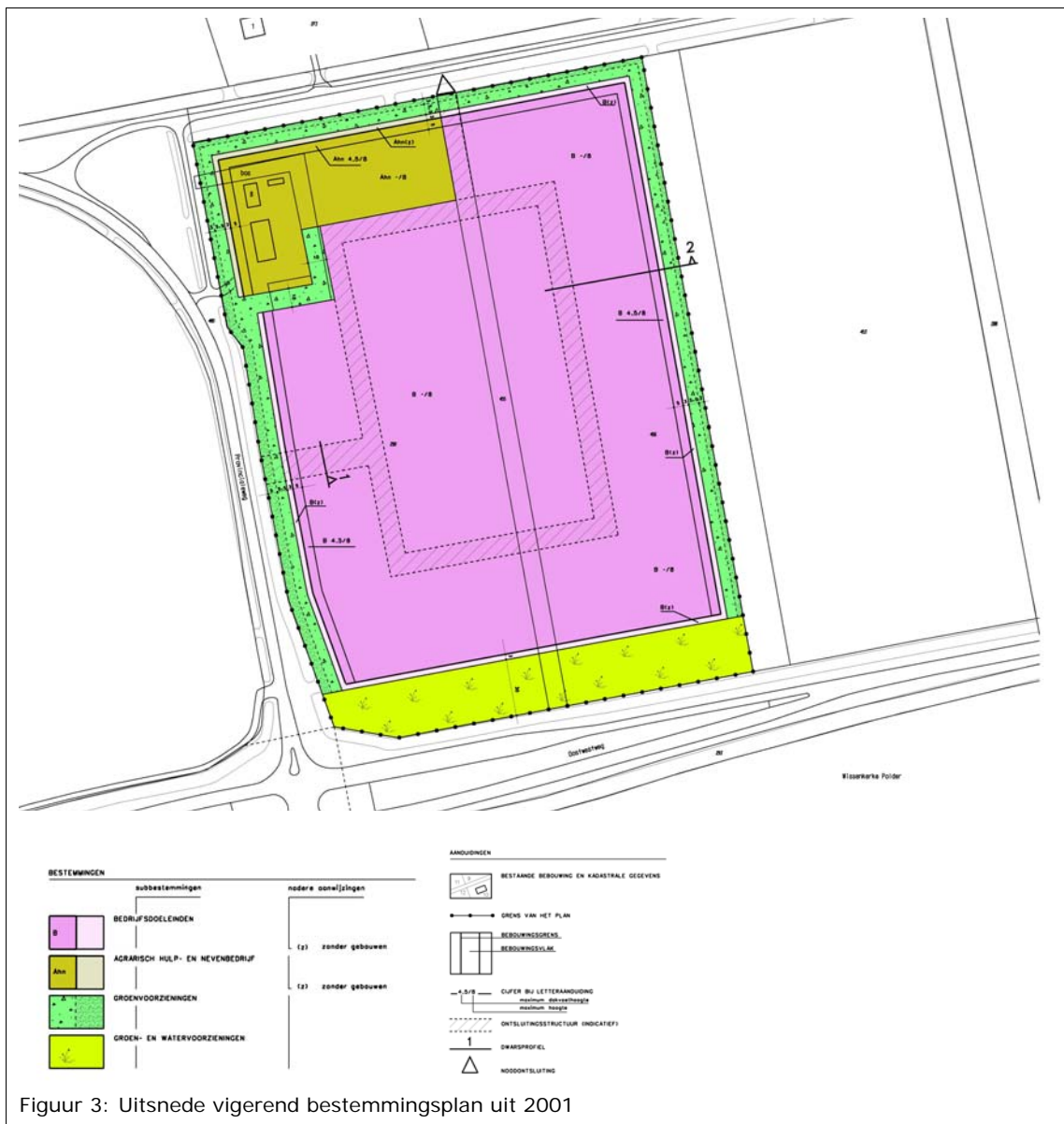
Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein Cruijckelcreke. In figuren 1 en 2 is het plangebied weergegeven. Het onderhavige bestemmingsplan is een zogenaamd beheersplan. Dit is een bestemmingsplan voor een plangebied, waar in de toekomst niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten zijn. Uitgangspunt bij een dergelijk bestemmingsplan is dat de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden vastgelegd. Uiteraard worden naar aanleiding van voortschrijdend inzicht in de jurisprudentie of gewijzigd ruimtelijk relevant beleid, wijzigingen in de planologisch-juridische regeling opgenomen.

De bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van het thans vigerende bestemmingsplan in de loop der jaren vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, worden geformaliseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Cruijckelcreke 2012' vormt de basis voor de toetsing van bouw- en gebruiksmogelijkheden van vooral de nog braakliggende percelen alsmede voor handhaving.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is volledig gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Cruijckelcreke 2012' (figuur 3), vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2001. De bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden', 'Agrarisch hulp- en nevenbedrijf', 'Groenvoorzieningen' en 'Groen- en watervoorzieningen' komen in dit plan voor.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan uit 2001

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en kaart dan wel verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven.

In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Cruijckelcreke 2012' weergegeven. In hoofdstuk 2 wordt getoetst aan het ruimtelijk en wettelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 beschrijft de bestaande situatie met analyse en de visie op het plangebied. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De wijze van handhaven is opgenomen in hoofdstuk 6. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

2 WETTELIJKE EN BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op wetgeving en beleidsnotities, die relevant zijn voor het plangebied.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving;

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

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

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

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. In onderstaande alinea's wordt ingegaan op de provinciale doelstelling ten aanzien van bedrijventerreinen. Het plangebied is als kleinschalig bedrijventerrein in het plan opgenomen.

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

Concentratie en bundeling van bedrijven

Het is zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld. Bedrijvigheid wordt daarom zoveel mogelijk geclusterd op bedrijventerreinen, met de nadruk op ontwikkeling van de grootschalige terreinen (80% van de toename van het areaal per regio vindt hier plaats). Kleinschalige terreinen krijgen eenmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding, indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert.

Kwaliteitsimpuls voor bedrijventerreinen

Om de kwaliteit van bedrijventerreinen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij wensen en kansen uit de markt is aandacht voor beheer, bereikbaarheid, marktconforme grondprijzen en de aanpak van verouderde terreinen nodig. De Provincie dringt er bij gemeenten op aan om duurzaam beheer en onderhoud bij nieuwe terreinen te borgen en ondersteunt herstructurering en transformatie van verouderde terreinen.

Verordening ruimte provincie Zeeland

Met de verordening maakt de provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

Samenwerking tussen de Provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de Provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte.

Provinciale Staten hebben daarom ook een Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld op 28 september 2012. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen. Bij toetsing van de relevante aspecten in hoofdstuk 4 wordt rekening gehouden met de verordening zoals deze is weergegeven. Gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, is de verordening weinig relevant.

2.3 Regionaal beleid

Bedrijventerreinenprogrammering Zeeland Regio de Bevelanden

De provincie Zeeland heeft in het Provinciaal Sociaal Economisch Beleidsplan 2005-2008 en het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 het instrument bedrijventerreinprogramma's geïntroduceerd. Hierin staat de vertaling van de planningsopgave voor bedrijventerreinen en hebben gemeenten in regionaal verband afspraken gemaakt over het bedrijventerreinenbeleid in de regio.

De belangrijkste doelstelling van de Bevelandse gemeenten bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen is het scheppen van voorwaarden en het bieden van bedrijfsgrond in de regio, gericht op versterking van de werkgelegenheid en verhoging van de omzet.

In de bedrijventerreinprogrammering is Cruijckelcreke aangemerkt als een kleinschalig bedrijventerrein met gemengde bedrijfsfunctie. Op deze terreinen mogen nieuwe bedrijven zich vestigen tot en met milieuhindercategorie 3 en met een kavelgrootte van maximaal 0,5 hectare. Kleinschalige bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijvigheid die qua aard en schaal aansluiten bij het dorp of de omgeving waar het toe hoort. Voor uitbreiding van bestaande bedrijven en verplaatsingen uit de dorpskern zijn kavelmaat en milieucategoriebepalingen niet van toepassing.

Thematische regiovisie De Bevelanden: wonen, werken en recreëren in de regio

In dit gezamenlijk document van de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, Kapelle en Reimerswaal is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema's wonen, werken en recreëren. Ingegaan wordt op het thema werken.

Uit het themarapport 'De Bevelanden werkt!' zijn de volgende beleidsuitspraken te destilleren:

1. Ruimte bieden voor nieuwe economische dragers voor het buitengebied;
2. Benutten van de toeristisch-recreatieve potenties van de regio;
3. Concentreren van bedrijventerrein gebonden economische activiteiten;
4. Concentreren van (grootschalige) voorzieningen in Goes;
5. Selectief ruimte bieden aan bedrijvigheid van buiten de regio.

Ad 3. Concentreren van bedrijventerrein gebonden economische activiteiten

Voortbouwend op de lijn die in het streekplan en in de structuurvisie voor de stedelijke ontwikkelingszone Goes is ingezet, worden bedrijventerrein gebonden economische activiteiten geconcentreerd op een beperkt aantal grotere bedrijventerreinen in de regio. Hierdoor wordt een verdere uitwaaiing en versnippering van bedrijvigheid voorkomen. Voor dorpsgebonden bedrijvigheid dient de mogelijkheid aanwezig te blijven voor maatwerk bij het oplossen van knelpunten.

Concentratie biedt de mogelijkheid voor profilering van terreinen, voor samenwerking en uitwisseling tussen bedrijven en voor gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen. Het verhoogt de doelmatigheid en het draagvlak van investeringen in zaken als ontsluiting en collectieve voorzieningen en biedt mogelijkheden voor verbetering van de vestigingscondities in de vorm van parkmanagement.

Ten aanzien van het thema werken wordt door de regio ingezet op een meersporenbeleid, waarbij wordt voortgebouwd op de bestaande economische structuur, de sterke punten van de regio en de specifieke potenties van deelgebieden. Om dit beleid richting uitvoering te brengen, wordt ingezet op een aantal (vervolg)acties met betrekking tot onder andere de bedrijventerreinenstrategie. Binnen deze bedrijventerreinenstrategie wordt ingezet op het verder ontwikkelen van een beperkt aantal grotere bedrijventerreinen, de (afrondende) uitbreiding van een drietal overige bedrijventerreinen én de herstructurering/ revitalisering van (delen van) verouderde terreinen.

Toetskader bluswatervoorziening en bereikbaarheid brandweer Zeeland

Vanuit de Veiligheidsregio Zeeland is het Toetskader bluswatervoorziening en bereikbaarheid brandweer Zeeland opgesteld met als doel het eenduidig adviseren over de uitvoering van de bluswatervoorziening en bereikbaarheid binnen de gemeentegrenzen. Tot op heden bestond hiervoor geen vastgesteld beleid maar werd er gebruik gemaakt van diverse richtlijnen. Bij de ontwikkeling van een plan moeten de uitgangspunten betreffende de bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende bluswaterwinplaatsen, zoals geformuleerd in het toetskader van de Veiligheidsregio Zeeland, in acht worden genomen inclusief overleg met de brandweer om overeenstemming over de thema's zelfredzaamheid en beheersbaarheid. Voor een conserverend bestemmingsplan is dit minder relevant.

Handreiking Bouwen en bodemkwaliteit 2011

Vanwege de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bleek er een behoefte tot hernieuwde afstemming tussen deze wet en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen in relatie tot de bodemonderzoekplicht. De handreiking is geïnitieerd door het Zeeuws Platform Bodembeheer.

Het primaire doel van de bodemtoets is te voorkomen dat gebouwd wordt op verontreinigde bodem.

Een vastgestelde bodemkwaliteitskaart met bodembeheerplan of een nota bodembeheer biedt mogelijkheden om in het kader van vergunningverlening vrijstelling van bodemonderzoek te kunnen verstrekken. In het kader van te ontwikkelen bestemmingsplannen en bouwprojecten is bovendien het voordeel dat de bodemkwaliteit van tevoren bekend is. Met verhoogde achtergrondwaarden kan al in de planfase rekening worden gehouden. Bovendien zijn ook de achtergrondconcentraties in een gebied bekend, die eventueel als terugsaneerwaarden gebruikt kunnen worden. Uitgangspunten bij het hanteren van een terugsaneerwaarde zijn:

- dat er geen ontoelaatbare risico's zijn voor milieu/gezondheid;
- dat er geen verspreiding optreedt;
- dat een separate aanpak van de lokale bodemverontreiniging als niet doelmatig wordt beschouwd.

In de handreiking wordt ook stilgestaan bij handhaving en controle, gezondheid, asbest en grondverzet- en afvoer.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noord-Beveland 2008

Streefbeeld bedrijven bij Wissenkerke

Het beleid ten aanzien van de bedrijvigheid is erop gericht om die bedrijven die tot planologische conflictsituaties leiden te verplaatsen uit de kern naar het bedrijventerrein Cruijckelcreke (figuur 5).

Bedrijven en werkgelegenheid

Het faciliteren van kleinschalige bedrijvigheid en bedrijvigheid passend bij het karakter van Noord-Beveland is het centrale beleidsuitgangspunt.

Naast Cruijckelcreke kan ook bedrijventerrein het Rip voorzien in de opvang van kernoverstijgende bedrijfsactiviteiten. Het Rip zal met circa 2 hectare worden uitgebreid ten behoeve van nieuwe bedrijfjes. Het bedrijventerrein Oostzeedijk te Colijnsplaat is specifiek aangewezen voor watergerelateerde bedrijfsactiviteiten (waaronder aquacultuur).

Uitwerking structuurvisie Noord-Beveland 2008 'Rondom Wissenkerke'

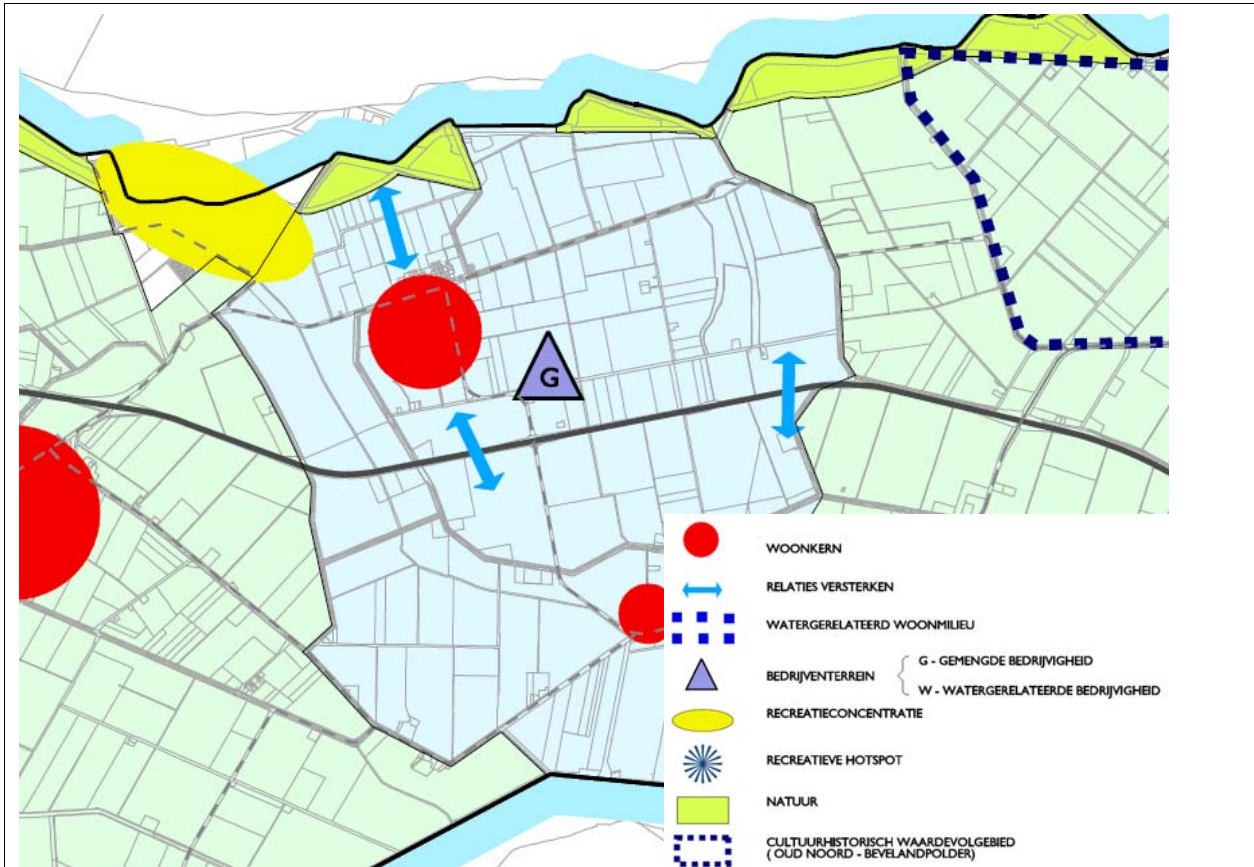
In de Structuurvisie Noord-Beveland 2008 is de ontwikkelingsrichting voor Noord-Beveland geschetst voor de korte, middellange en lange termijn. Voor het gebied rondom Wissenkerke is in het uitvoeringsprogramma aangegeven dat met name de beleids-thema's kernenbeleid, toerisme en recreatie en integrale gebiedsontwikkeling worden behandeld in een uitwerking van de structuurvisie 'Rondom Wissenkerke'.

In de Structuurvisie Noord-Beveland worden voor de 'Structuurvisie-uitwerking Rondom Wissenkerke' zes planonderdelen genoemd. Eén daarvan is het bedrijventerrein Cruijckelcreke.

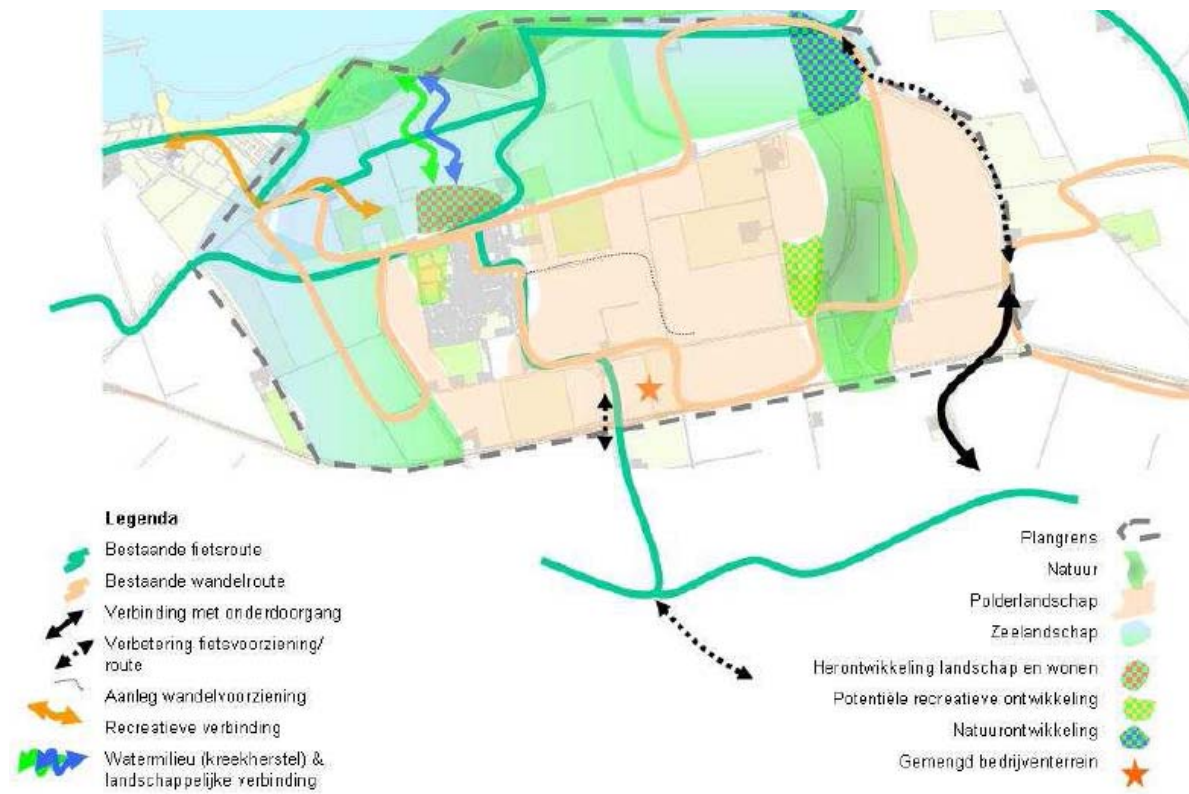
In de structuurvisie is het bedrijventerrein Cruijckelcreke (figuur 6) aangeduid als gemengd bedrijventerrein. Het bedrijventerrein wordt verder ingevuld.

Welstandsnota

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals bedoeld in artikel 12a, lid 1 van de Woningwet. Deze beoordeling wordt uitgevoerd door de welstandscommissie, die bestaat uit onafhankelijke deskundigen. Basis voor de beoordeling vormt de gemeentelijke Welstandsnota.



Figuur 5: Uitsnede Structuurvisie



Figuur 6: Plankaart Structuurvisie uitwerking rondom Wissenkerke

In deze Welstandsnota is een gebiedsgericht welstandsbeleid voor heel Noord-Beveland geformuleerd, waarbij is aangegeven welke welstandscriteria er gelden. Voor het bedrijventerrein Cruijckelcreke te Wissenkerke zijn de gebiedsgerichte criteria ten aanzien van bedrijventerreinen van toepassing. De volgende tekst is in de welstandsnota over het terrein Cruijckelcreke opgenomen: "Het bedrijventerrein is gelegen langs de provincialeweg en naast de N255 (Oost-westweg). De Cruijckelcreke is de ontsluitingsweg van het terrein. Hieraan zijn onder andere de Milieustraat, de gemeenteloods/ werkplaats, een aantal bedrijfsverzamelgebouwen en andere bedrijven zijn gesitueerd. Rondom het bedrijventerrein zijn grondwallen aangelegd, waardoor de bebouwing gedeeltelijk aan het zicht wordt onttrokken. Toch dienen verstorende elementen en contrasterende kleuren en wit aan de randen te worden voorkomen."

Welstandsniveau

De bedrijventerreinen zijn door de aanwezige kwaliteiten van de bedrijfspanden en de functionele karakteristiek ervan aangewezen als regulier welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht zijn:

- relatie met omliggende landschappelijke, stedelijke of groengebieden;
- positionering;
- herkenbaarheid functie en identiteit van het gebouw;
- massa en maatvoering;
- reclametoepassingen.

Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) geeft het beleid van de gemeente Noord-Beveland weer op het gebied van riolering. In de Wet gemeentelijke watertaken, die per 1 januari 2008 in werking is getreden, is de gemeentelijke zorgplicht verbreed naar een zorgplicht die ook het hemelwater en het grondwater omvat. In dit GRP geeft de gemeente Noord-Beveland weer hoe zij invulling geeft aan de zorgplicht voor al deze gebieden: afvalwater, hemelwater en grondwater.

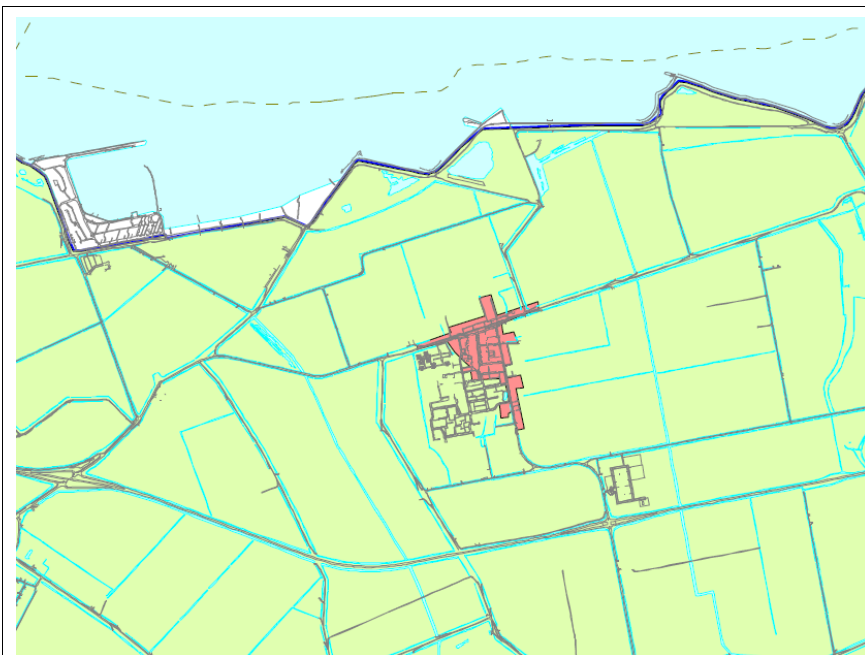
Stedelijk Waterplan Noord-Beveland 2008-2012

Het Stedelijk Waterplan Noord-Beveland 2008-2012 betreft een uiteenzetting van het beleid, de acties en de maatregelen die nodig zijn om te komen tot stedelijke watersystemen die gezond en veerkrachtig zijn, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.




Speerpunten van dit waterplan zijn:

- verminderen van wateroverlast, van zowel grond- als oppervlaktewater en water op straat;
- het verbeteren van de waterkwaliteit en ecologie;
- het leveren van een bijdrage aan een efficiëntere waterketen;
- het verantwoord omgaan met water in de bestaande en nieuw te ontwikkelen omgeving;
- structuur brengen in het omgaan met grondwaterproblemen;
- het afstemmen van diverse beleidsterreinen zowel op intern beleid als op het beleid van andere overheden.

Om deze speerpunten te realiseren zijn diverse maatregelen opgenomen en een concreet uitvoeringsprogramma.



Zones bodemkwaliteitskaart
(met kwaliteitsklasse bovengrond 0-0,5 m-mv)

-  Buitengebied en naoorlogse wijken (Achtergrondwaarde)
-  Buitengebied en naoorlogse wijken (Aandachtsgebied)
-  Vooroorlogse bebouwing (klasse Industrie)
-  Niet gezoneerd



Ouderdom (voormalige) boomgaarden
gebaseerd op oude topografische kaarten

-  boomgaard in 1936, niet in 1960
-  boomgaard in 1936 EN in 1960
-  boomgaard in 1960, niet in 1936
-  boomgaard (niet eerder dan) in 1970
-  boomgaard (niet eerder dan) in 1984

Figuur 4: Bodemkwaliteitskaart bodembeheerplan

Het waterplan is een kaderstellend plan zonder wettelijke status. De doelstellingen en maatregelen dienen vertaald te worden naar gemeentelijke plannen met een wettelijke basis zoals bestemmingsplannen.

Nota Bodembeheer Noord-Beveland

De nota bodembeheer van 27 september 2012 beschrijft de regels voor het toepassen van grond en bagger op de landbodem in de gemeente Noord-Beveland. Het betreft een lokale uitwerking van de landelijke regelgeving uit het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit zijn generieke regels opgenomen, waarbij de normen voor het toepassen van grond en bagger afhankelijk zijn van zowel de kwaliteit als de functie van de ontvangende bodem.

De functie van de bodem is vastgelegd in de bodemfunctiekaart, de kwaliteit van de bodem is vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart. De bodemfunctiekaart en de bodemkwaliteitskaart vormen de technisch-inhoudelijke onderbouwing voor het grondstromenbeleid zoals dat is vastgelegd in de Nota bodembeheer. Gedeeltelijk hanteert de gemeente Noord-Beveland voor het toepassen van grond en bagger het generieke beleid. Daarnaast bevat de nota een aantal beleidskeuzes die gelden als gebiedsspecifiek beleid.

Het nuttig hergebruiken van binnen de gemeente vrijkomende grond heeft de voorkeur boven het tegen hogere kosten afvoeren van deze grond. Overigens geldt het specifieke beleid alleen voor grond die vrijkomt uit het eigen bodembeheergebied. Op grond die wordt aangevoerd van buiten het bodembeheergebied is het generieke beleid van toepassing.

De doelstelling van de Nota bodembeheer en bijbehorende bodemkwaliteitskaart is, om het hergebruik van gebiedseigen grond te stimuleren en de (gewenste) bodemkwaliteit af te stemmen op de bodemfunctie. Op deze manier geeft de gemeente uitvoering aan duurzaam grond- en baggerstromen beheer. Eén van de grote voordelen van een bodemkwaliteitskaart is dat deze kan dienen als bewijsmiddel bij het hergebruik van grond. Dure partijkeuringen zijn dan niet meer nodig.

In de bodemkwaliteitskaart (figuur 4) is de gemeente Noord-Beveland als bodembeheergebied ingedeeld in één of meer zones met een vergelijkbare milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het gaat hierbij om de 'gemiddelde' kwaliteit van deze gebieden, afgezien van lokale verontreinigingen veroorzaakt door puntbronnen. De berekende bodemkwaliteit heeft dus geen betrekking op een individueel perceel.

In een bijbehorende grondstromenmatrix is per zone uitgewerkt of binnen één zone en/of tussen zones hergebruik van licht verontreinigde grond als bodem mogelijk is. Het plangebied is niet specifiek geduid op de bodemkwaliteitskaart; er is geen sprake van een oude boomgaard en de industriële bebouwing dateert uit de periode 1980-2010.

3. HUIDIGE SITUATIE EN VISIE

3.1 Wissenkerke

Historie

In de 15^e tot en met de 18^e eeuw zijn in Zeeland veel buitendijks gelegen gebieden ingepolderd. In 1600 werd de dijk om de polder Oud-Noord-Beveland gesloten waarna in 1652 de Wissenkerkepolder werd voltooid. Het nieuwe dorp Wissenkerke ontstond in 1653 circa 1,5 km ten noorden van het voormalige middeleeuwse dorp dat na de overstroming en in 1530 en 1532 volledig is verwoest. Het nieuwe dorp Wissenkerke werd gerealiseerd volgens het model van een 'voorstraatdorp' (zie figuur 7: historische kaart).

De eerste uitbreiding van het dorp Wissenkerke verliep volgens het principe van een voorstraatdorp. Met de nieuwe inpolderingen rond Wissenkerke (Thoornpolder, Maria polder en Willemspolder) verdween de haven van het dorp en slibde de Cruijkelcreke dicht. Deze veranderingen leidden tot de eerste uitbreidingen sinds de stichting in 1653. De uitbreiding vond plaats op de dijk die geen waterkerende functie meer had en daarvoor bebouwd kon worden. Het historische stratenstelsel van het voorstraatdorp werd geleidelijk met woningen en bedrijfsgebouwen volgebouwd. Vervolgens ontstond langs de Dorpsdijk en de Dorpsstraat lintbebouwing. Ook groeide het dorp achter de dijk in de Thoornpolder.



Figuur 7: Historische kaart (1912)



Figuur 8: Foto's en luchtfoto plangebied

In de jaren 60 tot 70 ging de nieuwbouw gepaard met functieveranderingen, omdat er een beleid was opgesteld om de bedrijvigheid uit de dorpskern te weren. Met de nieuwbouw en functieverandering is het beeld van het historische deel van Wissenkerke ingrijpend veranderd. De 'charme' van de bedrijfsgebouwen aan de achterstraten is verdwenen. De mix van bouwstijlen in het dorps hart levert een diffuus karakter op.

Ruimtelijke structuur

Wissenkerke is een kern in het agrarisch gebied van Noord-Beveland. Kenmerkend voor Noord-Beveland is dat bebouwing in een beperkt aantal kernen is geconcentreerd. Buiten deze kernen komt relatief weinig bebouwing voor. Het landschap heeft een overwegend grootschalig, open karakter. Deze karakteristiek wordt veroorzaakt door het grondgebruik, dat voornamelijk bestaat uit akkerbouw, en door het in een groot deel van het gebied ontbreken van weg- en dijkbeplanting. De ruimtelijke hoofdstructuur van het dorp Wissenkerke is te herleiden van haar oorsprong als voorstraatdorp.

Functionele structuur

De belangrijkste functie binnen de bebouwde kom van Wissenkerke is wonen. Er zijn meerdere monofunctionele buurten te onderscheiden. De kern Wissenkerke heeft een laag voorzieningenniveau. De kern beschikt onder andere over een kerk, een peuterspeelzaal, een basisschool, een dorps huis, een zwembad en enkele nutsvoorzieningen. In de laatste decennia oriënteert Wissenkerke zich, met diverse hotels en campings en de nabijgelegen Marina Sophiahaven, steeds meer op het toerisme.

3.2 Plangebied

Algemeen

Bedrijventerrein Cruijckelcreke (figuur 8) ligt centraal aan de Oost-Westweg bij Wissenkerke. Het bedrijventerrein is nog niet geheel ingevuld. Het bedrijventerrein Cruijckelcreke kan worden getypeerd als een 'centraal bedrijventerrein met Wissenkerks accent'.

Invulling bedrijventerrein

De selectie van bedrijven op het bedrijventerrein is gebaseerd op enerzijds het profiel van het bedrijventerrein en anderzijds de bescherming van het woonmilieu in de omgeving. Uit de basiszoneringslijst zijn bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1, 2 en 3 geselecteerd. In de basiszoneringslijst van de VNG wordt daarvoor de volgende indeling gehanteerd:

- categorie 1 : bedrijven met milieuzones van 0 en 10 meter;
- categorie 2 : bedrijven met milieuzones van 30 meter;
- categorie 3 : bedrijven met milieuzones van 50 en 100 meter.

De volgende bedrijven zijn momenteel gevestigd op het bedrijventerrein:

Naam bedrijf	Type bedrijf	Adres
Marcussegroep	Kraanwerk en grondverzet	Provincialeweg 8
Autobedrijf Van Damme	garagebedrijf + tankstation	Cruijckelcreke 1-3
Agri sneltank	tankstation	Cruijckelcreke 5
bouwkavel		Cruijckelcreke 7-11
De Moor	opslag automaterialen	Cruijckelcreke 13
Bezemer	hoveniersbedrijf	Cruijckelcreke 15
Zwemer	installatiebedrijf	Cruijckelcreke 17

Gemeente Noord-Beveland	opslag gemeentewerken	Cruijckelcreke 19
Zeeuwse Reinigingsdienst	milieustraat	Cruijckelcreke 21
Logmans Techniek & Revisie	motorenrevisie	Cruijckelcreke 23
Deprez Holding B.V.	handel in slachtmachines	Cruijckelcreke 25
Aluminium Zeeland	bouwkavel t.b.v. uitbreiding	Cruijckelcreke ong.
Aluminium Zeeland	productie van ladders, steigers e.d.	Cruijckelcreke 37
Gemeente Noord-Beveland	gemeentewerkplaats	Cruijckelcreke 41
Waterschap Scheldestromen	werkplaats	Cruijckelcreke 41
Unit 68 spuitstudio	spuiterij	Cruijckelcreke 2
M. de Smit Karwei & Montage	klussenbedrijf	Cruijckelcreke 2a
Schneider	werkplaats/magazijn	Cruijckelcreke 2b
I.C.Stainless	roestvrijstalen constructies	Cruijckelcreke 4a
Noteboom	werkplaats/magazijn	Cruijckelcreke 4b
Zwemer-Hanse	werkplaats/magazijn	Cruijckelcreke 4d
Schoofs Design	werkplaats/magazijn	Cruijckelcreke 4e
Naam bedrijf	Type bedrijf	Adres
JVK Total Car Services	garagebedrijf	Cruijckelcreke 4f
Kouwer schildersbedrijf	schildersbedrijf	Cruijckelcreke 4g-h
Schoofs	werkplaats/magazijn	Cruijckelcreke 4k
Tessens	werkplaats/magazijn	Cruijckelcreke 4l
Van Spronsen	werkplaats/magazijn	Cruijckelcreke 4m
Brant	werkplaats/magazijn	Cruijckelcreke 4n
Houtkachels Versluijs	verkoop van houtkachels	Cruijckelcreke 4p
De Bruine Groenten & Fruit	stalling en opslag	Cruijckelcreke 4r
Zeelandtrac	landbouwmechanisatie	Cruijckelcreke 10
Aannemingsbedrijf Snoep	bouwbedrijf	Cruijckelcreke 12
Bouw- en loodgietersbedrijf A3	bouwbedrijf	Cruijckelcreke 16
Zeeuwse Glashandel	glaszettersbedrijf	Cruijckelcreke 16a
Post	werkplaats/magazijn	Cruijckelcreke 16b
Jongejan	schildersbedrijf	Cruijckelcreke 28
Installatiebedrijf Filius	installatiebedrijf	Cruijckelcreke 28a
Vishandel Snepvangers	stalling en opslag	Cruijckelcreke 28b
PK handel en techniek	onderhoud en verkoop van rubberboten en buitenboordmotoren	Cruijckelcreke 28c
Slippens	werkplaats/magazijn	Cruijckelcreke 28d

3.3 Visie op het plangebied

Het bedrijventerrein 'Cruijckelcreke' betreft een kleinschalige bedrijventerrein. Het centrale uitgangspunt op dit bedrijventerrein is het faciliteren van kleinschalige bedrijvigheid en bedrijvigheid passend bij het karakter van Noord-Beveland. Het terrein is gefaseerd tot stand gekomen. Daarnaast wordt ingezet op de duurzaamheid van het bedrijventerrein. De duurzaamheid van het bedrijventerrein komt naar voren in verschillende aspecten.

Ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik wordt gestreefd naar een zo optimaal mogelijke bedrijfsvoering en het gebruik van gronden op dit bedrijventerrein. Op de bedrijfsspercelen zijn in beginsel geen maxima gesteld aan de oppervlakte van de be-

drijfsbebouwing. Planologische mogelijkheden voor optimaal gebruik en bebouwen van bedrijfsgronden en het benutten van restructuurte wordt belangrijk geacht. Uiteraard gelden daarbij wel enkele ruimtelijke en functionele kwaliteitsrandvoorwaarden en veiligheidseisen. Zo moet rekening worden gehouden met de gebruikelijke en uit oogpunt van beeldkwaliteit en onderhoud gewenste bebouwingsvrije stroken langs wegen, structurele groen- en watervoorzieningen, brandveiligheidseisen en het waarborgen van voldoende ruimte voor de opvang op de bedrijfspercelen van de eigen parkeerbehoefte van de bedrijven. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen wordt hierop toegezien, onder andere via de bouwverordening.

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk samenwerkingsverbanden tussen de bedrijven teneinde het ruimtegebruik voor energie-, water- en afvalvoorzieningen zoveel mogelijk te beperken. Hoewel de maximale bebouwingshoogte voor bedrijfsgebouwen beperkt is, wordt ernaar gestreefd bedrijfsactiviteiten die niet strikt op de begane grond dienen te worden uitgevoerd, op verdiepingen te situeren

Landschappelijke inpassing

Aan de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein zijn hoge eisen gesteld. Bij de realisering ervan is gebruik gemaakt van beplantingssoorten die van nature veel voorkomen in het gebied. Het bedrijventerrein mag zich in de toekomst niet ontwikkelen tot een zichtlocatie op de Oost-Westweg, teneinde te voorkomen dat de ontwikkelingsruimte voor lokale bedrijven wordt ingenomen door regionale bedrijven. Vanwege de landschappelijke inpassing is de bouwhoogte beperkt tot maximaal 8 meter. Voorkomen dient te worden dat de groenvoorziening rondom het terrein het karakter van 'schaamgroen' krijgt, derhalve dient het nu ingericht groen goed onderhouden en waar mogelijk versterkt te worden. Mede nu dit groen gemeentelijk eigendom is, is een goede inpassing gegarandeerd.

Toekomstwaarde

De toekomstwaarde van het bedrijventerrein zit in het optimaliseren van ontwikkelingsmogelijkheden op het bedrijventerrein zelf. Om die reden worden nieuwe bedrijfswoningen niet toegelaten, waarmee wordt voorkomen dat bedrijven teveel in hun ontwikkeling worden beperkt. Dit geldt ook voor de directe omgeving van het bedrijventerrein, waar geen nieuwe gevoelige functies mogen worden gerealiseerd. Er staat slechts van oudsher één bestaande bedrijfswoning aan de Provinciale weg 8, in het uiterste hoekje van het terrein. Daarmee zijn er vrijwel geen beperkingen (zie ook paragraaf 4.5).

Een ander aspect betreft de situering van milieubelastende activiteiten op het bedrijventerrein. Het uitgangspunt daarbij is dat het bedrijventerrein geen milieuhinder mag opleveren voor woningen in de omgeving. Om die reden is het aantal toegestane bedrijfsactiviteiten enigszins beperkt.

Ten aanzien van onderhoud, is het bedrijventerrein meegenomen in het reguliere onderhoudsschema van de gemeente.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In het verleden is in het kader van aankoop en gronduitgifte reeds onderzoek gedaan naar de gesteldheid van de bodem. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Bij eventuele grond afvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit en Bouwstoffenbesluit in werking.

De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag. De vrijkomende bovengrond is volgens eerdergenoemde Nota Bodembeheer geschikt voor hergebruik; de bodemkwaliteitskaart is te gebruiken mits er een milieuhygenische verklaring is in combinatie met een historisch onderzoek.

4.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Doel van deze wet is het behoud van het archeologisch erfgoed en/of ontsluiting van het bodemarchief met zorg.

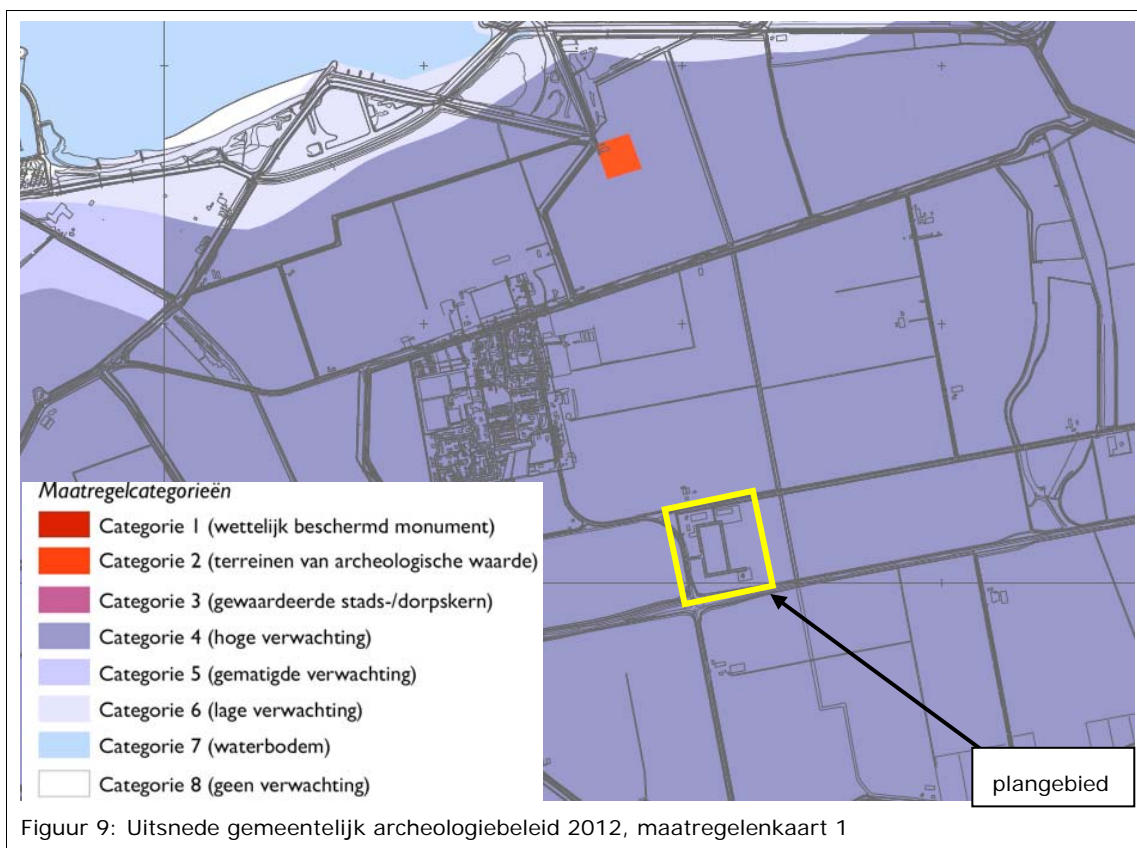
Op basis van de Wamz heeft de gemeente de plicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige archeologische waarden (art. 38a Wamz). Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Noord-Beveland op 26 januari 2012 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit archeologisch beleid wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

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

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

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

aanvaardbare en/of onevenredige verstering van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.



Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (zie figuur 9) is het plangebied aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 4. Het beschermingsregime van categorie 4 geeft aan dat als het plangebied groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt gerodert dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Echter nu het bestemmingsplan nagenoeg volledig is uitgegeven en dit een conserverend bestemmingsplan betreft, is het niet langer noodzakelijk archeologische waarden op de verbeelding op te nemen noch in de regels uit te werken.

4.3 Cultuurhistorie

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Deze beleidsbrief geeft de nieuwe visie van de minister van het toenmalige OCenW op de monumentenzorg weer. De visie is geschreven mede namens de ministers van het toenmalige LNV en VROM.

In de beleidsbrief staan drie pijlers centraal:

- cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regels;
- herbestemmen van cultuurhistorisch waardevolle objecten die hun functie verliezen.

De beweging is minder sectorale regelgeving achteraf en een meer generieke borging vooraf. Om dit mogelijk te maken heeft het rijk het Bro zodanig aangepast dat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan met cultuurhistorie rekening moet houden. Cultuurhistorie is benoemd tot één van de omgevingskwaliteiten van Zeeland. Naast het vastleggen van de verschillende objecten zijn in de Cultuurhistorische Hoofd-Structuur (CHS) ook verschillende gebieden opgenomen met bijzondere cultuurhistorische waarden. De Provincie Zeeland geeft prioritair aandacht aan deze gebieden. De cultuurhistorische waarde van gebieden is in Zeeland opgedeeld in drie onderdelen:

- historische geografie;
- historische (steden)bouwkunde;
- waardevolle gebieden.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een waardevol gebied. Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan. De cultuurhistorische waarde van het plangebied en omgeving is niet aan verandering onderhevig.

4.4 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. Volgens het Bro 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.

Huidig watersysteem

Grondwatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van een dun zoetwatersysteem. Een dun zoetwatersysteem wordt omschreven als een systeem waar dunne, zoete waterbellen aanwezig zijn die niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

Peil (NAP). Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt deel uit van de afwateringseenheid Willem. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd en, via een stelsel van hoofdwatgangen, afgewaterd op het Veerse Meer. Het plangebied heeft een vast polderpeil van 0,65 meter onder Normaal Amsterdams

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

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

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;

- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan door de ministerraad vastgesteld, het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015 weer. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Deelstroomgebiedsvisie

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

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlakte- en grondwater is voor alle bewoners en sectoren van belang. De provincie bewaakt deze taak en ziet toe op een correcte uitvoering van het waterbeheer door het waterschap.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkanskaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem en waterbeheer ten opzichte van kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort optimaal bediend kunnen worden alsmede waar het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Kortom, waar liggen de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem.

De locatie ligt in een gebied waarbij een (zeer) hoge inspanning noodzakelijk is om het geschikt te maken voor stedelijke ontwikkeling. Het plangebied vormt gedeeltelijk een aandachtsgebied voor waterhuishouding. In het plangebied zijn geen mogelijkheden voor infiltratie. Regenwater zal daarom moeten worden geborgen of worden afgevoerd naar de nabij gelegen primaire watergangen.

Met het water mee II 2010–2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Toetsing

Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk water binnen het plangebied vastgehouden wordt en het gebruik van drinkwater tot een minimum kan worden beperkt :

- a. door het scheiden van regen- en afvalwater;
- b. door na te streven dat zoveel mogelijk hergebruik van water plaatsvindt;
- c. door creëren van voldoende waterberging.

In overleg met het Waterschap Scheldestromen is aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de Zeeuwse Handreiking Water-toets een advies voor het plangebied gegeven. Per thema wordt in het overzicht aangegeven hoe de waterdoelstelling vanuit het waterschap luidt en in hoeverre/op welke wijze aan deze doelstelling uitvoering wordt uitgegeven door de ontwikkeling van het project.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt niet nabij een primaire waterkering en/of transportroute gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve bestemmingsplanmatig niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Aan de zuidzijde van het terrein is in de groenzone een waterberging met voldoende capaciteit gerealiseerd. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien voor de watervoorziening.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	In het plangebied is geen open water van enige omvang aanwezig. De aan de rand van het plangebied gelegen sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bij aanpassingen aan sloten wordt rekening gehouden met kindveilige taluds, voldoende waterdiepte en doorstroming.

Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	De gemeente heeft op het bedrijventerrein een volledig gescheiden rioolstelsel gerealiseerd, waardoor het bedrijfs- en huishoudelijk afvalwater en regenwater afzonderlijk worden opgevangen en afgevoerd. Omdat in de nabijheid van het bedrijventerrein geen rioolpersleiding ligt, streeft de gemeente naar het zuiveren van het afvalwater op het terrein zelf, door gebruikmaking van een helofytenfilter. Bij nieuwe ontwikkelingen op het terrein zal de volgende voorkeursvolgorde worden gehanteerd: 1. hemelwater (her-)gebruiken als grijswater, 2. infiltratiemogelijkheden benutten 3. afgekoppeld hemelwater lozen op oppervlaktewater in de directe omgeving of elders via een hemelwatertransportbuis.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater overlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Daar waar in de planperiode werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd, worden indien mogelijk natuurvriendelijke oevers aan gelegd. Het gebruik van uitlogende materialen dient vermeden/beperkt te worden.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Het bedrijventerrein ligt niet in een bufferzone van een kwetsbaar gebied, in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie provinciaal Omgevingsplan).	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.

Natte Natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Aangezien het in het onderhavige bestemmingsplan gaat om een beheersplan, waarin geen ontwikkelingen zijn voorzien is het aspect natte natuur bestemmingsplanmatig niet aan de orde.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Langs waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor.	Niet van toepassing.

4.5 Ecologie / flora en fauna

Natuurbeschermingswet 1998

In de Natuurbeschermingswet 1998 (in 2005 in werking getreden) is de bescherming van specifieke gebieden geregeld. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden zijn aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Flora- en faunawet (Ffw)

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden. De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, dient het gebied tegen die tijd ongeschikt te zijn gemaakt als leefgebied voor die soorten. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Ffw en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De meest nabij gelegen Ecologische Hoofdstructuur betreft het Bokkegat (1 km) en de inlaag Keihoogte met de daarbij behorende dijk (1,5 km). De Oosterschelde is het op kortste afstand gelegen Natura 2000 gebied. De Oosterschelde is aangewezen als vogelrichtlijn, habitatrichtlijn en beschermd natuurmonument. Het plangebied maakt geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

De Habitatrichtlijn en Ffw hebben evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Aangezien voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert is in het kader van dit plan geen nader onderzoek uitgevoerd.

4.6 Milieuhinder

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

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (geactualiseerde uitgave 2009). In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar, trilling, stof en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand (adviserend en indicatief) is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Overigens kan de feitelijke productieomvang en/of de verouderingsstaat van de productiemiddelen leiden tot een afwijkende feitelijke mate van hinder in verhouding tot de theoretische mate van hinder.

De aan te houden afstanden zijn ten aanzien van een rustige woonwijk:

- Categorie 1: tot 10 meter
- Categorie 2: tot 30 meter
- Categorie 3.1: tot 50 meter
- Categorie 3.2: 100 meter

Nu er eerder sprake is van een gemengd gebied, kunnen deze afstanden in casu met één stap worden verkleind; bij een categorie 3.2 is daarmee de aan te houden afstand tot 50 meter terug gebracht.

In de omgeving van het bedrijventerrein bevindt zich één agrarische bedrijfswoning, namelijk Oostmolenweg 1. Op het bedrijventerrein bevindt zich één bedrijfswoning, Provincialeweg 8. Deze woningen zijn maatgevend voor de milieuzonering.

De op de verbeelding vastgelegde bedrijfsbestemming ligt echter op meer dan 100 meter uit de perceelsgrens van de woning aan de Oostmolenweg, waardoor genoemde bedrijfscategorieën zondermeer toelaatbaar zijn en blijven.

Ook de afstand tot de bedrijfswoning op de locatie Provincialeweg 8 is aanvaardbaar, aangezien de naastgelegen bedrijven (na de correctiestap ten aanzien van een gemengd gebied) een milieuzone kennen van maximaal 50 meter (blijkens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering 2009') en op een grotere afstand van de woning zijn gelegen.

Samenvattend worden bestaande bedrijven niet belemmerd; de juridische rechten worden niet aangetast. Andersom vormen de bedrijven geen risico voor het woon- en leefklimaat. Het aspect milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, temeer nu er sprake is van een beheersplan.

4.7 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industrielawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden.

Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet zoals aangegeven in artikel 77 Wgh, bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing bij een afwijkingsbesluit akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone.

Bedrijventerreinen betreffen geen geluidsgevoelige objecten waardoor akoestisch onderzoek niet nodig is, zeker niet in het kader van dit conserverende bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit gewijzigd. Met de wet wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Eén van de elementen als gevolg van de Wet luchtkwaliteit is, dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens.

Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacements, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient onderzoek gedaan te worden naar de ter plaatse aanwezige luchtkwaliteit. Bestemmingen kunnen als gevoelig worden aangemerkt als sprake is van een fysiek verblijf van 12 uur of langer per dag, zoals bijvoorbeeld bij woongebieden, als er gevoelige groepen aanwezig zijn, zoals scholen en ziekenhuizen, of als er sprake is van het verrichten van inspanningen, zoals bij sportvelden.

Voor het onderhavige bestemmingsplan hoeft in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' geen luchtkwaliteitsberekening te worden uitgevoerd aangezien het plan een beheersplan is én er geen gevoelige bestemmingen worden ontwikkeld. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld 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).

Inrichtingen

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

Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

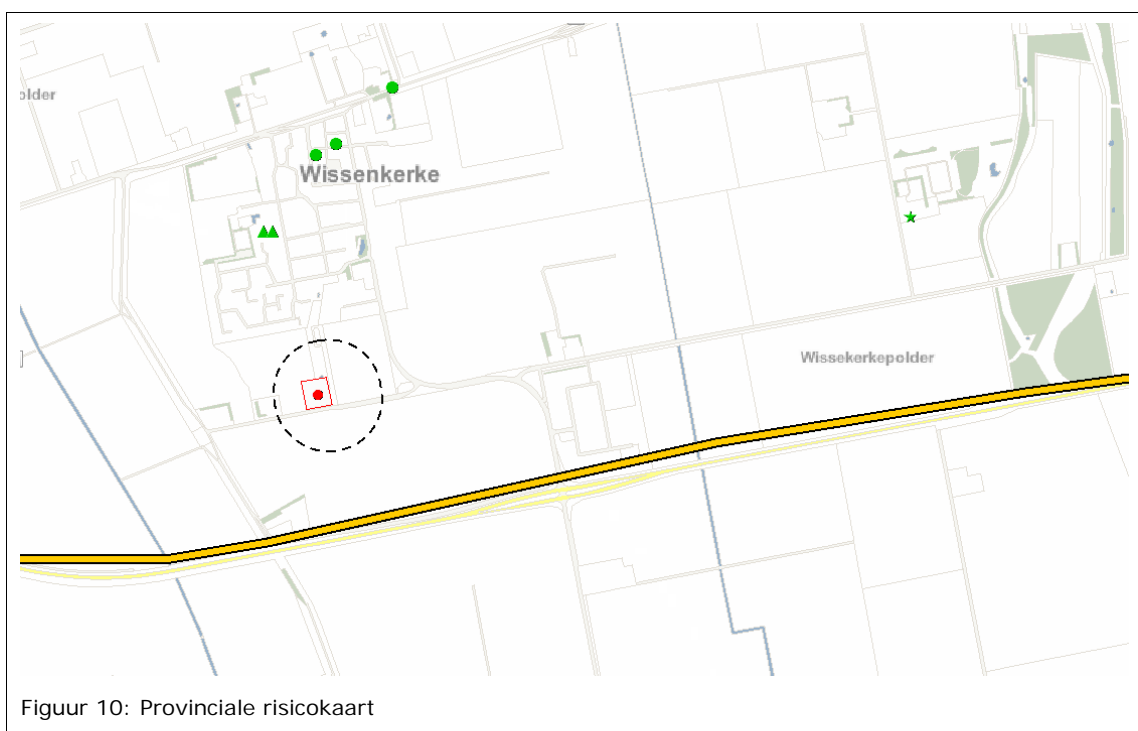
² Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

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

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

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

Op basis van de provinciale risicokaart (figuur 10) zijn er geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij de projectlocatie aanwezig. De aanwezige benzinestations verkopen geen lpg. De risicocontouren vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van de ontwerp Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035 geldt dat voor leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, geldt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt.

Op basis van de kaart buisleidingen en leidingstroken uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 ligt er geen buisleiding in en/of nabij het plangebied.

Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (1 januari 2010). Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Met deze circulaire maken de ministers van VenW en BZK en de staatssecretaris van VROM hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Met deze circulaire wordt dit beleid verder geoperationaliseerd en verduidelijkt. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico).

Door Noord-Beveland lopen verschillende wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan. Het betreft de N255 (Oost-Westweg). Door het adviesbureau AVIV is in 2006 in opdracht van de provincie Zeeland een risico-inventarisatie van het transport van gevaarlijke stoffen in Zeeland opgesteld. Hierbij is Oost-Westweg beoordeeld op zowel het plaatsgebonden risico en het groepsrisico dat deze wegen met zich mee brengen. Uit het door AVIV opgestelde rapport blijkt dat er geen plaatsgebonden en groepsrisico-knelpunten zich hierbij voordoen. Dit is tevens gebaseerd op de vervoersprognose voor 2010.

Het aspect externe veiligheid vormt samenvattend geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.10 Overige belemmeringen

Kabels en leidingen

Op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid zijn er geen andere planologische relevante buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

Risicozones

Op grond van het provinciale en gemeentelijke beleid zijn er geen planologisch relevante veiligheidszones van bijvoorbeeld vliegvelden of zendpalen in of nabij het plangebied gelegen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Cruijckelcreke 2012' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd conserverend dan wel beheersplan. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met enkele bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Alle bestaande functies worden gerespecteerd en waar nodig en mogelijk minder globaal ingevuld; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden voor het bevoegd gezag opgenomen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding) met regels. Bij elke locatie hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van 'Bedrijventerrein Cruijckelcreke 2012' bestaat uit één digitale verbeelding en één analoog kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding (kaart) is uitgegaan van de richtlijnen 'standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)'.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

HOOFSTUK 1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels

Bedrijf (artikel 3)

Op de verbeelding zijn alle bedrijven in de bedrijfsbestemming opgenomen. Het betreft hier een algemene bedrijfsbestemming. Binnen de algemene bedrijfsbestemming zijn categorie 1 en 2, 3.1 en 3.2 bedrijven volgens de in het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijvigheid vrij uitwisselbaar.

De bebouwing moet opgericht worden in de op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlakken. In de regels is een nadere maatvoering opgenomen. Op deze wijze wordt de situering en grootte van de bebouwing nader geregeld. Slechts één bestaande bedrijfs-woning is toegestaan. Met betrekking tot gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering.

Het gebruik van de gronden voor opslag tussen de weggrens en de voorgevel van gebouwen niet toegestaan. Een horecavoorziening is niet toegestaan.

Een afwijking bij omgevingsvergunning is opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Groen (artikel 4)

Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

Verkeer (artikel 5)

De straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zijn bestemd als 'Verkeer'. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

HOOFDSTUK 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6)

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen, bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In artikel 7 is geregeld dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast is weergegeven wat onder bestaande afstanden, bestaande maten en hoeveelheden en herbouw wordt verstaan zodat opgebouwde rechten niet verloren gaan.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In dit artikel is, aanvullend op de bepalingen in de Wabo, een gebruiksverbod gegeven voor gebruik van gronden en gebouwen in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bouwgrenzen en maatvoeringen voor kleine gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

Voor het afwijken van bestemmingsgrenzen met een afstand van maximaal 3 meter is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze mag uitsluitend worden toegepast indien het verleggen van bestemmingsgrenzen noodzakelijk is voor de realisatie van het bouwplan.

HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot.

Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die een afwijking mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 12)

Hier is de officiële naam van het plan vastgelegd.

6 HANDHAVING

6.1 Inleiding

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afdgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door actualisering van bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde afwijking, die het bestuur de mogelijkheid biedt om in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een afwijking te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn, begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling geraakt. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de regels. Ook in de jurisprudentie is er een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

6.2 Handhaving bestemmingsplannen

De gemeenteraad heeft tot taak bestemmingsplannen vast te stellen voor het grondgebied van de gemeente. In elk bestemmingsplan wordt het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid voor een bepaald gebied vertaald. Een nieuw bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke kaders vast en bepaalt de grenzen waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. Het biedt de gemeente een actueel beleidsmatig en juridisch toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in een specifiek gebied.

Om de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving te behouden en te verbeteren, is het noodzakelijk dat na het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ook zorg gedragen wordt voor de handhaving daarvan. Het uitblijven van handhavend optreden tegen de overtreding van regels die in een bestemmingsplan worden gesteld aan de bebouwing en inrichting van gronden, leidt tot rechtsongelijkheid en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

6.3 Wijze van handhaving

Onder handhaving wordt verstaan het nemen van maatregelen om de naleving van wettelijke regels te bevorderen. Handhaving betreft dus niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders door toepassing van sancties als bestuursdwang en dwangsom. Daaraan voorafgaand bestaat handhaving ook uit het maken van heldere en hanteerbare regels, het verschaffen van inzicht in die regels - zodat de burger het vanzelfsprekend acht zich aan de gestelde norm te houden - en het houden van toezicht op de naleving ervan. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is daarom een bestemmingsplan met handhaafbare regels. Dat wil zeggen regels die zodanig zijn opgesteld dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn.

Voorlichting en preventief optreden vormen de basis voor een effectief handhavingsbeleid. Een goede informatievoorziening draagt bij aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen. Hoewel sanctionering in de meest optimale situatie niet nodig zou moeten zijn, zullen zich in de praktijk altijd gevallen voordoen waarin achteraf opgetreden moet worden tegen illegale situaties. In veel gevallen besluit het college van burgemeester en wethouders een overtreding gedwongen te laten beëindigen en daartoe zonedig wettelijke dwangmiddelen te gebruiken, zoals het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

6.4 Handhavingsnota 2003

Noord-Beveland heeft als visie de handhaving zodanig te hanteren dat er een leefbaar woonklimaat gecreëerd wordt voor de burger. Er wordt zowel preventief als repressief gehandhaafd. Voor wat betreft de ruimtelijke ordening is aangesloten bij de 'handhavingstrategie bestemmingsplannen Zeeland'. Deze gaat uit van een driestappenstrategie, te weten een ambtelijke waarschuwing, de voorwaarschuwing inclusief aanschrijving van het conceptbesluit en het uiteindelijke besluit middels een aanschrijving. De milieupraktijk werkt ook volgens deze strategie. Bij deze strategie maakt de toezichthouder of opsporingsambtenaar de overtreder attent op de gemaakte overtreding en geeft de overtreder de gelegenheid om een eind te maken aan de illegale situatie binnen een bepaalde termijn. Uit de praktijk blijkt dat met deze eerste stap reeds een groot aantal overtredingen ongedaan kan worden gemaakt, zonder daadwerkelijk te handhaven. Er kunnen in specifiek urgente situaties echter redenen zijn om de eerste stap over te slaan en direct over te gaan tot de waarschuwing. De keuze om naar een tweestaps-strategie over te gaan, is daarmee afhankelijk van het concrete geval.

Voor wat betreft de handhaving van bestemmingsplannen wordt in de nota uitgegaan van een op te stellen minimumvariant. De elementen daarvan zijn alle gehaald met het vaststellen en uitvoeren van de nota en het handhavingsprogramma. Bij onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende programmaonderdelen relevant:

- het opnemen van een handhavingparagraaf in het bestemmingsplan;
- het registreren van afwijkingen en het gebruiken van de ervaringen uit het verleden bij het beoordelen van nieuwe situaties;
- er vindt structureel toezicht plaats;
- advisering en besluitvorming vinden plaats op basis van de in de nota vastgestelde stappenplan en beleid;
- de werkprocessen voor toezicht en handhaving worden beschreven.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 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. Hieronder valt onder meer de bouw van één of meer woningen, alsmede de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een bestaand bestemmingsplan conserverend bestemd. Er worden geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, sub f Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Nu er sprake is van een conserverend bestemmingsplan, vergt het plan geen extra financiële middelen. Er vindt reguliere gronduitgifte plaats. De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan, zijn via de begroting gedekt.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING

8.1 Maatschappelijke toetsing

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Cruijckelcreke 2012' zal gedurende zes weken op het gemeentehuis ter inzage liggen. Tevens zal het plan tijdens de periode van terinzagelegging elektronisch beschikbaar zijn. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend, alvorens de gemeenteraad een besluit tot vaststelling zal nemen. Waar nodig zullen de zienswijzen dus worden verwerkt en vertaald. Voorafgaande inspraak is niet aan de orde, gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met onder andere besturen van gemeenten, waterschappen, Rijksdiensten en provinciale diensten. Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

- provincie Zeeland;
- waterschap Scheldestromen;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- gemeentelijke brandweer Noord-Beveland;
- Veiligheidsregio Zeeland.

De provincie Zeeland heeft inmiddels laten weten dat vooroverleg niet nodig is.