



GEMEENTE KAPELLE

Ruimtelijke onderbouwing 'Woning Kerkweg 1A, Wemeldinge'

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

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

opdrachtgever titel

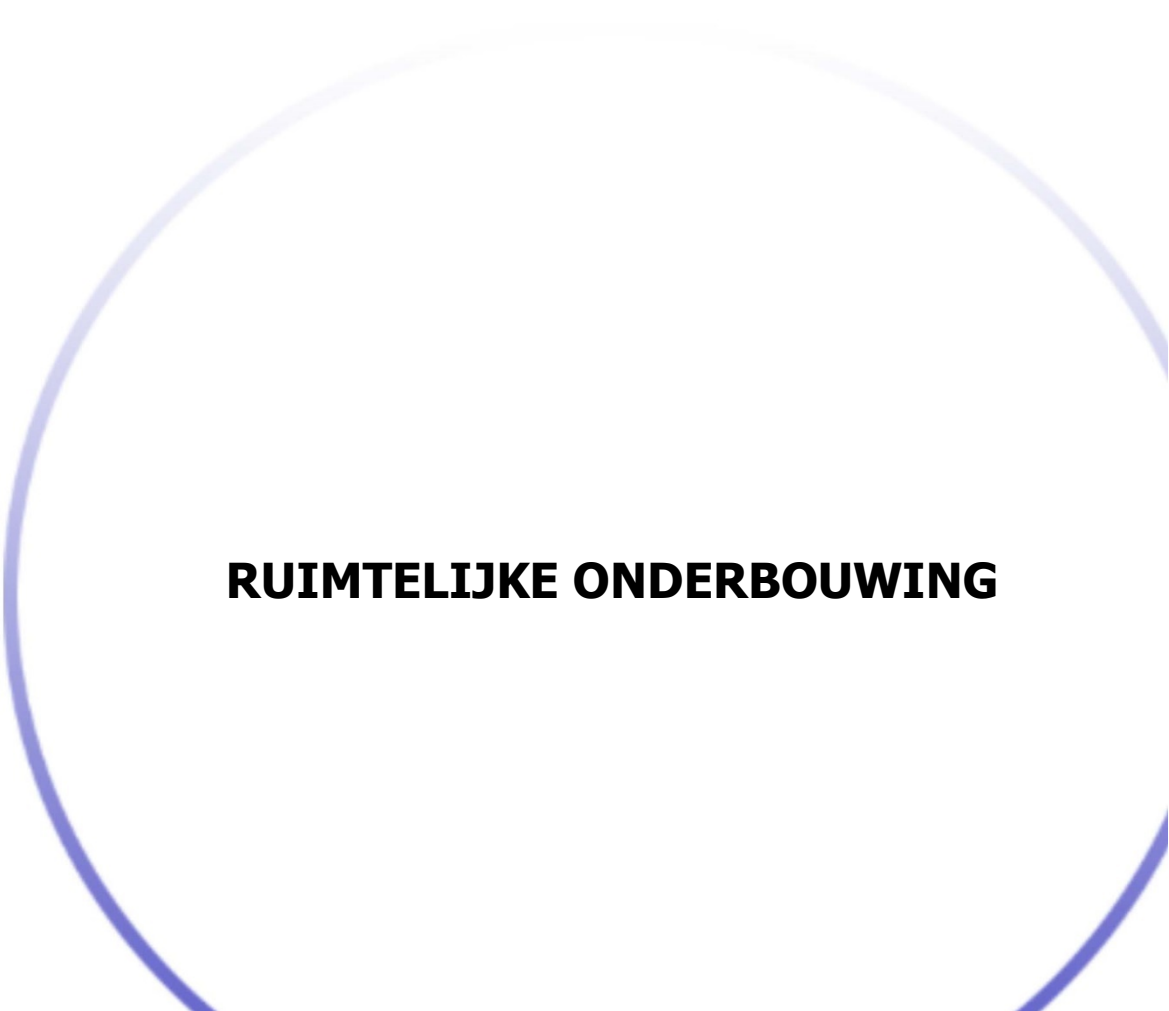
Fam. Van der Sluis
Ruimtelijke onderbouwing 'Woning Kerkweg 1A, Wemeldinge'

projectnummer status

KA 2005
Concept

Concept Definitief

15 december 2020



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

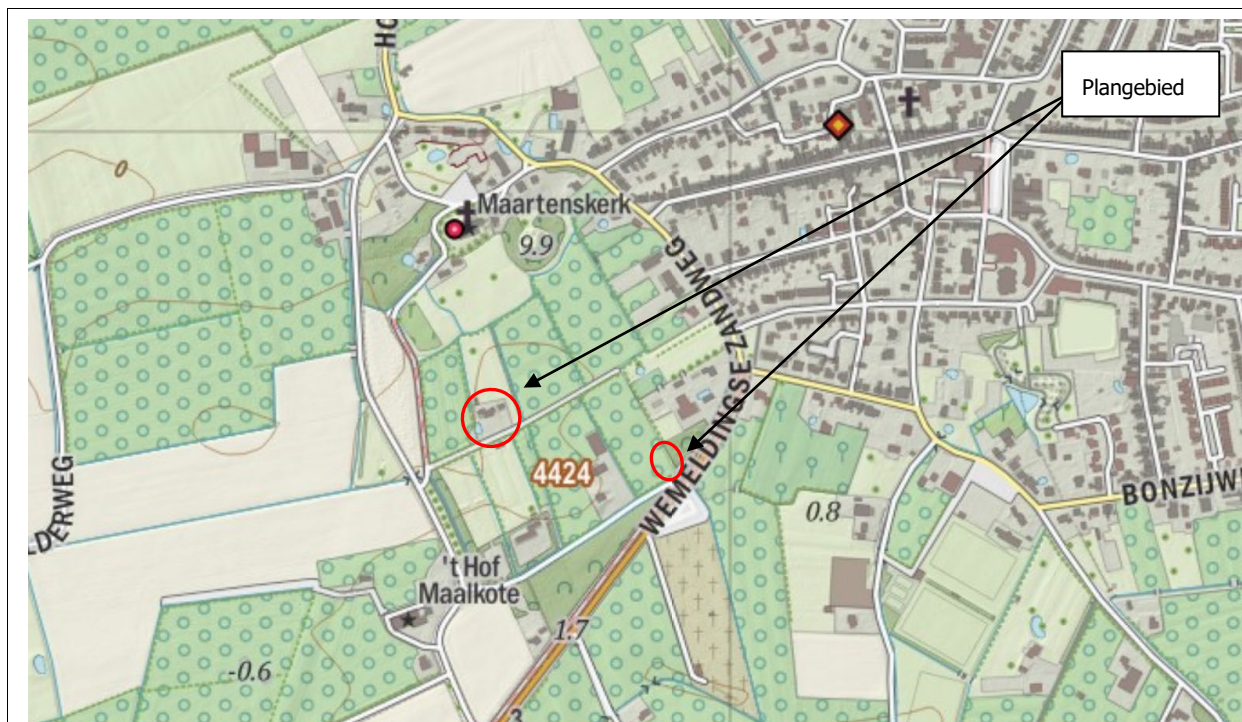
ten behoeve van de realisatie van een woning aan de Kerkweg 1A te Wemeldinge.

INHOUD

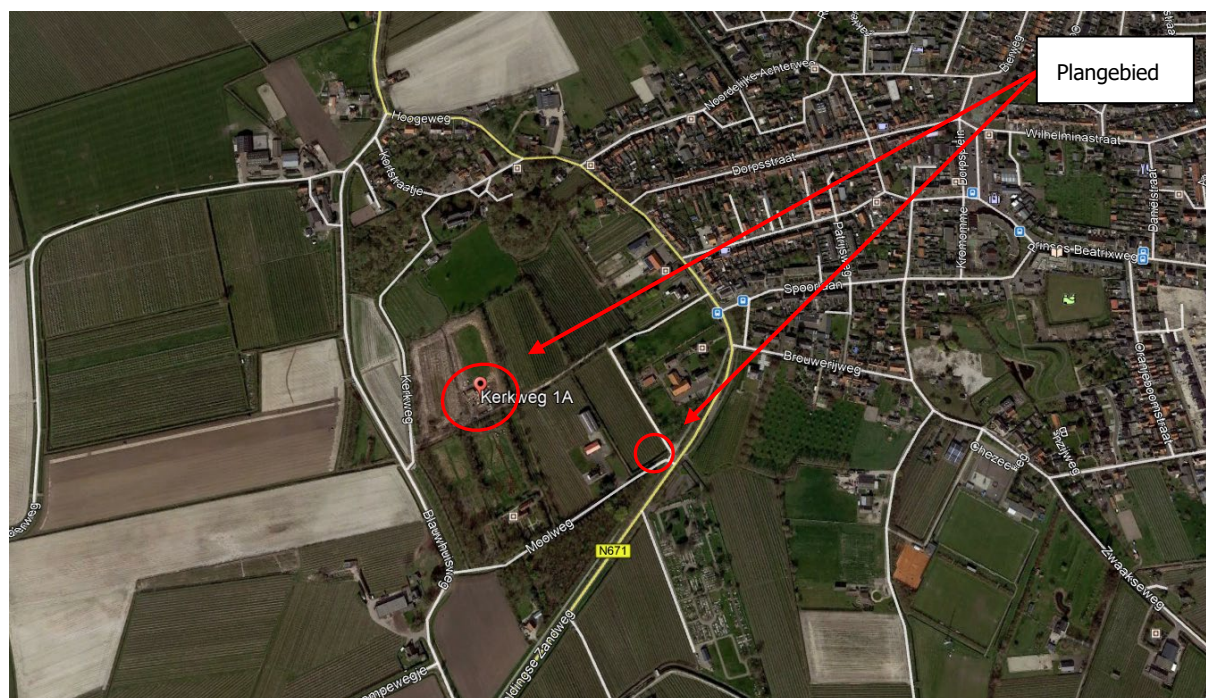
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	5
2.1	Bestaande locatie	5
2.2	Beoogde situatie	6
3	BELEID	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.5	Toetsing beleidskader	17
4	TOETSING	19
4.1	Bodem	19
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	19
4.3	Water	22
4.4	Ecologie / flora en fauna	24
4.5	Milieuhinder	27
4.6	Geluidhinder	27
4.7	Luchtkwaliteit	27
4.8	Externe veiligheid	29
4.9	Overige belemmeringen	30
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
6	PROCEDURELE ASPECTEN	32
7	MOTIVERING	34
7.1	Afweging	34
7.2	Conclusie	34

BIJLAGEN:

1. Bodemonderzoek;
2. Stikstofdepositieberekeningen.



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Kerkweg 1A te Wemeldinge heeft een woning gestaan met diverse bijgebouwen. De woning voldeed niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Daarnaast waren er diverse bijgebouwen en een grote schuur op het perceel aanwezig, wat een rommelig beeld gaf. De initiatiefnemer heeft alle bebouwing inmiddels gesloopt. De initiatiefnemer beoogt op het perceel een nieuwe woning te realiseren met een aangebouwd bijgebouw. Daarnaast beoogt de initiatiefnemer op een gedeelte van het perceel gelegen op de hoek Moolweg/Wemeldingse Zandweg een rust- en picknickplaats met educatief punt voor algemeen gebruik te realiseren.

De ligging van de projectlocaties is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een luchtfoto van het omliggende gebied afgebeeld.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop de woning is beoogd, hebben de bestemming 'Wonen' en vallen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening' van de gemeente Kapelle. Gelet op de inhoud van de beoogde woning, alsmede de locatie op het perceel, is het realiseren hiervan volgens het vigerende bestemmingsplan, niet bij recht mogelijk. Immers woningen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening' zijn gemaximeerd tot 750m³. De beoogde woning is daarnaast voor een klein gedeelte buiten het bestaande bouwvlak geprojecteerd. Het bestemmingsplan kent tevens voor de voormelde gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Ook het realiseren van een rust- en picknickplaats met educatief punt op de hoek Moolweg/Wemeldingse Zandweg is niet passen binnen het voormelde bestemmingsplan. De gronden hebben ter plaatse de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden'. Het bestemmingsplan kent tevens voor de voormelde gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsbevoegdheden opgenomen die de realisatie van de beoogde ontwikkelingen mogelijk maken. Het is derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen om de beoogde ontwikkelingen te kunnen realiseren.

De beoogde ontwikkelingen zijn aan de gemeente Kapelle voorgelegd. De gemeente heeft aangegeven een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen. Vanwege de positieve grondhouding is besloten om de beoogde ontwikkeling in de vorm van een aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing aan het college van burgemeester en wethouders voor te leggen.

Het voorliggend document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing welke bij de voormelde aanvraag omgevingsvergunning behoort. Hiermee kan het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden.

1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan gegeven.

2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Bestaande locatie

Ligging plangebied

Wemeldinge

Wemeldinge is als nederzetting ontstaan op de kreekrug aan de grote restgeul door Zuid-Beveland, die bij Biezelinge is afgedamd. De oorspronkelijke kern is in zijn ontwikkeling blijven steken. In de 13de eeuw heeft de bebouwing zich verlegd naar een dijk ten oosten van de aan St. Maarten gewijde kerk, die na een overstroming in 1134 is aangelegd. Deze dijk is terug te vinden in de huidige Dorpsstraat. Doordat alleen de kerk op haar oude plaats is blijven staan heeft het dorp een merkwaardige vorm gekregen. Door de eeuwen heen heeft het puur agrarische dorp zich geleidelijk aan ontwikkeld. Van grote betekenis is de aanleg van het Kanaal door Zuid-Beveland, dat in 1866 in gebruik is genomen. Hier gaat een belangrijke economische impuls van uit. Langs het kanaal komen diverse grote bedrijven voor. In de jaren '70 wordt het kanaal verbreed en verlegd. Bij Wemeldinge komt een open uitgang naar de Oosterschelde. Het oude sluizencomplex wordt buiten gebruik gesteld. Hier wordt een jachthaven aangelegd.

Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestelijk zijde van de kern Wemeldinge, in een overgangszonen van de bebouwde kom naar het landelijke gebied. De Kerkweg, waaraan het plangebied is gelegen, is een landelijk weggetje in een overwegend agrarische omgeving en loopt vanaf de Blauwhuisweg naar het Kortstraatje. Rond om het plangebied komen overwegend boomgaarden voor, naast enkele percelen die regulier agrarisch in gebruik zijn. De voormelde overgangszone wordt qua functie gekenmerkt door het her en der in een grove korrel verspreid liggen van burgerwoningen in het buitengebied en agrarische bebouwing.

Huidige inrichting plangebied

Het plangebied kende tot voor kort de aanwezigheid van agrarische bebouwing welke voor de functie wonen werd gebruikt. Planologisch kennen de gronden de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak van circa 1.675 m². In figuur 3 is de oude situatie opgenomen van vóór de sloop van de agrarische bebouwing. Alle bebouwing is reeds gesloopt. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Kapelle, Sectie R, nummer 140, is groot 16640 m². Het perceel ligt ingeklemd tussen agrarische gronden.

Op de gronden in de hoek Moolweg/Wemeldingse Zandweg wordt momenteel een boomgaard geëxploiteerd.



Figuur 3: Oude situatie locatie Kerkweg 1A

2.2 Beoogde situatie

Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Kapelle, sectie R, nummer 140, beoogt de initiatiefnemer een woning met aangebouwd bijgebouw te realiseren. Daarnaast beoogt de initiatiefnemer op de hoek Moolweg/Wemeldingse Zandweg een rust- en picknickplaats met educatief punt voor algemeen gebruik.

Woning Kerkweg 1A

Zoals aangegeven zijn de gronden waarop de nieuwe woning is beoogd, bestemd met de functie 'Wonen'. Het is de bedoeling de nieuwe woning met aangebouwd bijgebouw binnen het bestaande bouwvlak te realiseren. Aan de westzijde van het bouwvlak steekt de woning evenwel voor een klein gedeelte door het bouwvlak heen. Het gaat hier om circa 3,60 meter met een oppervlak van circa 40 m². In figuur 4 is het bestaande bouwvlak met daarin de beoogde woning opgenomen. De woning bestaat uit een laag met een kap en is deels onderkelderd. De inhoud van de woning bedraagt 1.000 m³ en heeft een aangebouwd bijgebouw van 150 m². De nokhoogte van de woning bedraagt circa 8,50 meter en de goothoogte zit op circa 3,50 meter.

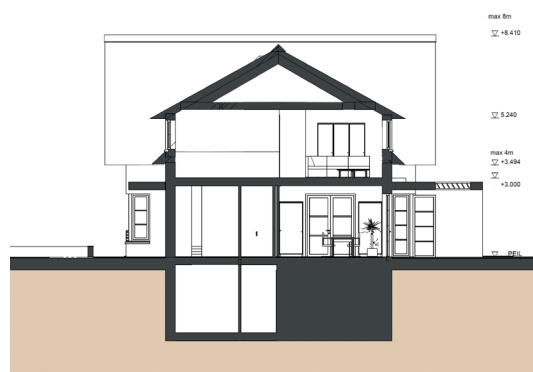
Op de begane grond bevinden zich in het hoofdgebouw de woonkamer, woonkeuken, de entree en de bijkeuken. In het aangebouwde bijgebouw bevindt zich een bijkeuken, slaapkamer en berging. Op de eerste verdieping bevonden zich drie slaapkamer met een ruime overloop. Onder de kap van het aangebouwde bijgebouw is berging voorzien. In figuur 5a is de beoogde situatie opgenomen, in figuur 5b de beoogde gevelbeelden.



Figuur 4: Bestaand bouwvlak met beoogde woning

De woning is voor een deel onderkelderd. Via een patio aan de westzijde van de woning, alsmede via een trap in de woning wordt toegang verleend tot de kelder. De kelder kent een hobbyruimte, een wijnkelder, een fitness- en wellnessruimte.

De woning zal aan de zuidzijde op de bestaande ontsluiting van het perceel aantakken om vervolgens uit te komen op de Kerkweg.



Figuur 5a: Beoogde situatie



Figuur 5b: Beoogde situatie, gevel aanzichten

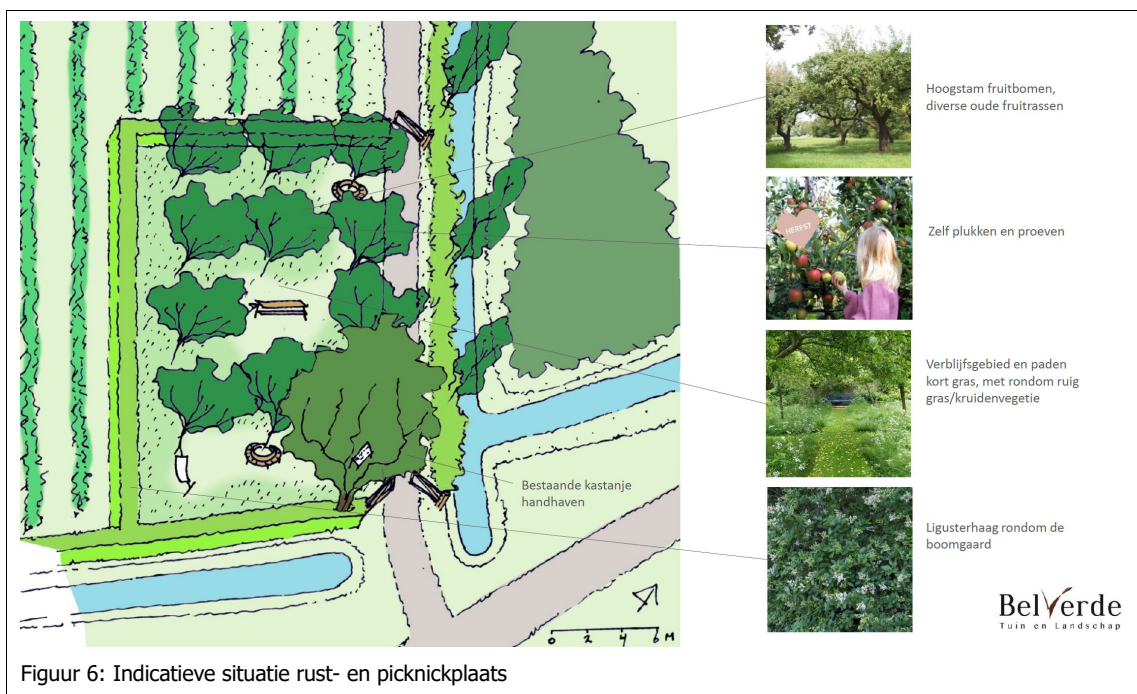
Rust- en picknickplaats

In de hoek van de Moolweg/Wemeldingse Zandweg beoogde de initiatiefnemer een rust- en picknickplaats met educatiepunt te realiseren. Op het bestaande perceel is momenteel een fruitgaard aanwezig. In de zuidoostelijke hoek van het perceel zal een afgebakend perceeltje van 15 x 15 meter worden afgescheiden. Binnen het afgebakende perceeltje wordt voorzien in

picknicktafels te midden van de bestaande fruitgaard. Het educatiepunt zal inzicht geven in hoogstam fruitteelt en de historie van de tramlijn.

De ligging van het rust- en/picknick punt is aan de doorgaande fietsroute van Wemeldinge/Kapelle. Deze plek is ideaal gesitueerd omdat deze ligt aan de bestaande wandelroutes van MKB Wemeldinge. Er wordt op deze manier ingespeeld op het bestaande toerisme in Wemeldinge waarbij de natuur op positieve wijze wordt geïntegreerd, het zogeheten "landelijk" toerisme. Daarnaast wordt er aangesloten op de inhoud van het Strategisch Kompas van de gemeente Kapelle "Bloesem van Zeeland".

Het afgebakend terrein, te midden van een bestaande boomgaard, wordt heringericht met diverse soorten hoogstam fruitbomen. Daarnaast zullen bijv. een picknicktafel, bankje en/of hangmat worden geplaatst. In figuur 6 is de indicatieve inrichting van het afgebakende perceeltje opgenomen.



Verkeer/Parkeren

Het perceel aan de Kerkweg 1A is bereikbaar via de Wemeldingse Zandweg/ Blauwhuisweg en de Kerkweg. Het perceel kent momenteel reeds de woonbestemming en is daarbij voldoende groot, waardoor het parkeren prima kan worden gerealiseerd bij de beoogde woning.

Het afgebakende perceeltje aan de Moolweg is goed te bereiken vanaf de Wemeldingse Zandweg en de Moolweg. Het perceeltje biedt voldoende ruimte om fietsen te stallen.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Punt 1, het vergroten van de concurrentie positie, ziet met name op het belang dat internationaal opererende bedrijven niet alleen in Nederland blijven, maar dat er zich ook meer bedrijven, ondernemers en internationale kenniswerkers blijvend vestigen. Het bieden van een bijhoudend vestigingsklimaat is hiervoor noodzakelijk. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd.

Met betrekking tot punt 2 kan vermeld worden dat het Rijk samen met de decentrale overheden wil werken aan een robuust en samenhangend mobiliteitssysteem. Het Rijk wil die robuustheid en samenhang bereiken door op basis van daadwerkelijke vraag de verschillende modaliteiten (weg, openbaar vervoer, vaarwegen) ieder voor zich te versterken en beter met elkaar te verknopen (inzet op ketenmobiliteit en multimodale knopen).

Voor punt 1 als voor punt 2 geldt dat de onderhavige ontwikkeling in het voormelde kader, zulks vanwege de kleine omvang (schaal) in dezen, niet van belang is.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

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

(...)

Lid 2

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

Lid 3

Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4

Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

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

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

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

Wonen

De provincie stelt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren. Er moet gestreefd worden naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De transitie op het gebied van klimaat en demografie zorgt ervoor dat de noodzaak om de woningvoorraad aan te passen groot is en niet eenvoudig.

De woningvoorraad van Zeeland is vergeleken met andere provincies ouder en van mindere kwaliteit. De bevolkingsomvang blijft voorlopig stabiel. De jaarlijkse vraag naar extra woningen neemt af en zal over 10 jaar zelfs geheel wegvallen. Door vergrijzing en ontgroening neemt het aantal gezinnen af en (oudere) alleenstaande huishoudens juist toe. Hierdoor neemt de behoefte aan woningen nabij voorzieningen in steden en centrumkernen toe. In andere woonmilieus neemt de behoefte juist af. Dit betekent ook dat in sommige gebieden ook over tien jaar de woningvoorraad vergroot moet worden en dat in sommige gebieden in Zeeland nu al overschotten zijn. Voor de vraag naar extra woningen zijn al meer plannen in uitvoering of voorbereiding dan nodig. Veel plannen zijn bovendien bedoeld voor doelgroepen en woonmilieus waar de vraag juist minder is geworden.

Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de provincie.

Wel blijft het nodig om de woningbouw in dorpen te faciliteren. Hier ligt de opgave primair bij herstructurering, inbreiding binnen de bestaande kern, vervangende nieuwbouw en het verleggen van bestaande plannen naar nieuwe kansrijke locaties die inspelen op de lokale behoeftes. De totale woningmarktafspraken in de regio bieden hiervoor het kader.

De regionale woningmarktafspraken zijn bedoeld om regionaal woningbouwbeleid vast te stellen en dienen als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de onderbouwing is het nodig dat van de actuele provinciale prognose gebruik wordt gemaakt, dat de harde plancapaciteit in beeld wordt gebracht, dat er heldere afspraken zijn over de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de ladderruimte en hoe wordt gemonitord. De regionale woningmarktafspraken worden door de gemeenten binnen een woningmarktregio gemaakt in afstemming met woningcorporaties, burgers, ontwikkelaars en werkgevers. De provincie stelt uiteindelijk de regionale woningmarktafspraken vast wanneer het geschikt is als onderbouwing van de ladder. Op basis van nieuwe ontwikkelingen en informatie kunnen de regionale woningmarktafspraken herijkt worden.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

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. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

➤ *Artikel 2.7 Wonen*

In de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten, wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

Onder het landelijk gebied wordt verstaan: het gebied gelegen buiten de grens van het bestaand stedelijk gebied zoals gedefinieerd in artikel 2.1 Begripsbepalingen.

Tot het landelijk gebied als bedoeld in dit artikel worden niet gerekend: woningen binnen nieuwe uitbreidingslocaties/nieuwe woonwijken die onderdeel uitmaken van een regionaal woningbouwprogramma, veelal aansluitend aan het bebouwd gebied of woningen in een landelijke bebouwingsconcentratie (buurtschappen), na toepassing van de algemene regels voor duurzame verstedelijking en dienstwoningen die aantoonbaar noodzakelijk zijn bij een bedrijf.

(...)

➤ *Artikel 2.27 Afwegingszone natuurgebieden*

- 1. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, zoals aangegeven in bijlage 9, met inachtneming van een ingevolge artikel 2.26 vastgestelde wijziging van de begrenzing, wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.*
- 2. In een bestemmingsplan waarin een bevoegdheid tot afwijking van de regels door middel van een omgevingsvergunning wordt opgenomen, voor de in het eerste lid bedoelde gronden, wordt de regel gesteld dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien geen onevenredige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het binnen 100 meter afstand gelegen natuurgebied plaatsvindt.*

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woningmarktafspraken

De provincie stelt in het omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en Dynamische woningmarkt. De regio De Bevelanden heeft dergelijke woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2025' (februari 2016). In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. Daarnaast zijn er diverse woondoelen geformuleerd die zijn vertaald in negen kernthema's. Het gaat er hierbij onder andere om dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom. Binnen het programma blijft ruimte voor aantrekkelijke initiatieven, zoals voor wonen en zorg, wonen boven winkels of collectief particulier opdrachtgeverschap. Verder wordt signaleerd dat het zwaartepunt van de inzet steeds meer moet verschuiven van ontwikkeling en uitbreiding naar beheer, verbetering en herstructurering. De aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad heeft hierbij de hoogste prioriteit. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om herstructurering, maar juist om kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad. Deze ontwikkelingen zijn ook opgenomen in de Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 - 2023. Deze regionale woonvisie is in het najaar van 2019 door alle Bevelandse gemeenten vastgesteld.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2030 van de gemeente Kapelle

Op 26 maart 2013 is door de gemeenteraad van de gemeente Kapelle de Structuurvisie 2012-2030 vastgesteld. De Structuurvisie bevat de gemeentelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente met als hoofddoel behoud en verdere ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente Kapelle. De gemeentelijke ambities zijn gericht op:

- behoud en versterking van de (in de visie benoemde) kernkwaliteiten;
- ruimte voor kwaliteit (het juiste initiatief op de juiste plaats).

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangewezen als 'Behoud en versterking woon-en leefklimaat kernen'. Hierover is het volgende gemeld:

Het beleid is gericht op het ontwikkelen van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en leefomgeving. Waar nodig wordt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving verbeterd in een planmatige aanpak, met oog voor de samenhang van de verschillende aspecten van de leefomgeving. Er zijn op dit moment geen grote herstructureringsopgaven, wel zullen kleinschalige ingrepen in het huurwoningenbestand en de openbare ruimte nodig zijn (beheer bestaande woongebieden).

De gemeente stelt zich tot taak om ruimte te bieden voor de realisatie van voldoende geschikte woningen voor de bevolkingsontwikkeling van de gemeente. Bij woningbouwinitiatieven wordt ingezet op levensloopbestendig en duurzaam en energiezuinig bouwen.

Een goede onderlinge afstemming (fasering) tussen de verschillende woningbouwinitiatieven (uitbreiding en inbreiding) is nodig, zowel uit het oogpunt van het aantal woningen (kwantitatief) als wat betreft de verdeling van de woningtypen (kwalitatief). Naast uitbreidingslocaties zullen ook inbreidingslocaties worden benut, waarbij er voor gewaakt wordt dat structureel groen behouden blijft. Het behoud en de versterking van structureel groen krijgt aandacht in een daartoe op te stellen beleidsplan.

Versterken kwaliteiten landschappelijke aandachtszones kernranden

De Kapelse kernen worden gekenmerkt door karakteristieke kernrandzones. In veel gevallen worden deze kernrandzones bepaald door fruitteelt of bos. Deze zones bieden veelal een mooie overgang van kern naar buitengebied en zijn in die zin waardevol voor het woon- en leefklimaat. Behoud en versterking van deze kwaliteiten is dan ook belangrijk. Verrommeling door nieuwe functies die strijdig zijn met dit karakter moet worden voorkomen. Woningbouw past daar in beginsel niet in. Wat betreft de agrarische ontwikkeling worden de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied voortgezet.

Woonvisie gemeente Kapelle 2017+

In mei 2017 heeft de gemeente Kapelle een nieuwe woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie benoemd de gemeente Kapelle belangrijke kansen en uitdagingen die zij zien voor de Kapelse woningmarkt en ambities en koers op lange termijn. De woonvisie sluit aan bij de ambities zoals neergelegd in de Structuurvisie: behouden en versterken van wat Kapelle definieert, namelijk een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De uitvoeringsagenda bevat de prioriteitenstelling, te voeren beleid en instrumenten die de gemeente voorstelt voor de komende vijf jaar en een doorkijk naar tien jaar.

Reguliere grondgebonden woningen zijn, door het blijvende sterke aandeel (1-ouder)gezinnen nog altijd de hoofdmoot van de nieuwbouwbehoefte. Verder genieten grondgebonden

nultredenconcepten sterk de voorkeur boven kleinschalige appartementengebouwen, omdat dit beter past in de ruimtelijke structuur en appelleert aan de wens van de nieuwe generatie ouderen. In de koop hebben (1-ouder)gezinnen en jonge stellen – de grootste uitbreidingsvraag – vooral behoefte aan middeldure koop tussen pakweg € 175.000 en € 300.000. Vooral ouderenhuishoudens hebben voorkeur voor huur en in het bijzonder middensegment vrijesectorhuur met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens van € 710,68 per maand tot zo'n € 900,- per maand.

De volgende thema's staan centraal in het woningmarktbeleid voor de komende vijf jaar:

1. Verbetering en verduurzaming van woningen.
2. (Ver)bouwen naar behoefte.
3. Anticiperen op langer thuis wonen.
4. Nieuwe en flexibele woonoplossingen voor ouderen en andere doelgroepen met zorgvraag.
5. Werken aan betere toegankelijkheid van woningen voor lage inkomenshuishoudens.
6. Beter bedienen van (lage) middeninkomens.

De gemeente Kapelle hecht veel waarde aan verduurzaming van de woningvoorraad, energiebesparing en de overstap van aardgas naar duurzamere warmtevoorziening via bijvoorbeeld zonneboilers en warmtepompen. Verduurzaming is goed voor mens en milieu, maar draagt ook bij aan het verlagen van de woonlasten, vooral voor lagere inkomensgroepen. Duurzaamheid wordt bij planvorming al besproken met initiatiefnemers en meegenomen bij de selectie van marktpartijen bij de uitgifte van bouwgrond.

De toekomstige woningmarktopgave ligt nog maar beperkt bij nieuwbouw. Op korte tot middellange termijn, komende tien jaar, is er nog vraag naar zo'n 250 tot 300 woningen: de laatste grote uitbreidingsgolf. De gemeente werkt in de programmering aan oplossingen voor structurele mismatches tussen vraag en aanbod op de woningmarkt en stuurt via lopende projecten op korte termijn vraag en afzetbaarheid. Voor de komende vijf tot tien jaar betekent dit focus op grondgebonden nieuwbouwwoningen, in de goedkope en middeldure koop voor gezinnen en levensloopbestendige grondgebonden en nultredenwoningen voor ouderen.

de beoogde oppervlakte niet gorter is dan 500 m². De rust- en picknickplaats voldoet met 225 m² aan dit vereiste.

Met betrekking tot de 'Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 - 2023' zij vermeld dat de beoogde woning geen aanspraak maakt op de woningbouwafspraken. De aanwezige woning is gesloopt en daarvoor in de plaats komt de nieuwe woning. Het aantal woningen neemt ook niet toe.

Daarnaast is artikel 2.27 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 van toepassing. In paragraaf 4.4 wordt hier verder op ingegaan.

Voor het overige is de beoogde ontwikkeling passend binnen de diverse beleidskaders als vermeld in hoofdstuk 3.

4 TOETSING

4.1 Bodem

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

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is het nodig een bodemonderzoek uit te voeren.

Door Mitec Advies B.V. is op 2 april 2021 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van de locatie Kerkweg 1A uitgevoerd.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor een omgevingsvergunningaanvraag voor de nieuwbouw van een woning. De conclusie van het onderzoek is als volgt:

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "onverdachte locatie" voor de locatie formeel te worden verworpen. In het grondwater zijn lichte verhogingen aangetoond. In de grond zijn voor wat betreft de standaard parameters geen verhoogde gehalten aangetoond.

De hypothese dat de bovengrond van de locatie verdacht is op de aanwezigheid van een verontreiniging met bestrijdingsmiddelen is bevestigd.

Aangezien alleen licht verhoogde gehalten zijn gemeten, is een nader onderzoek in het kader van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk. Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning op de onderzoekslocatie.

Aanbevolen wordt om vrijkomende grond te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Dit onderzoek kan niet gebruikt worden om grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, elders toe te passen. Hiervoor dienen de toepassingseisen van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

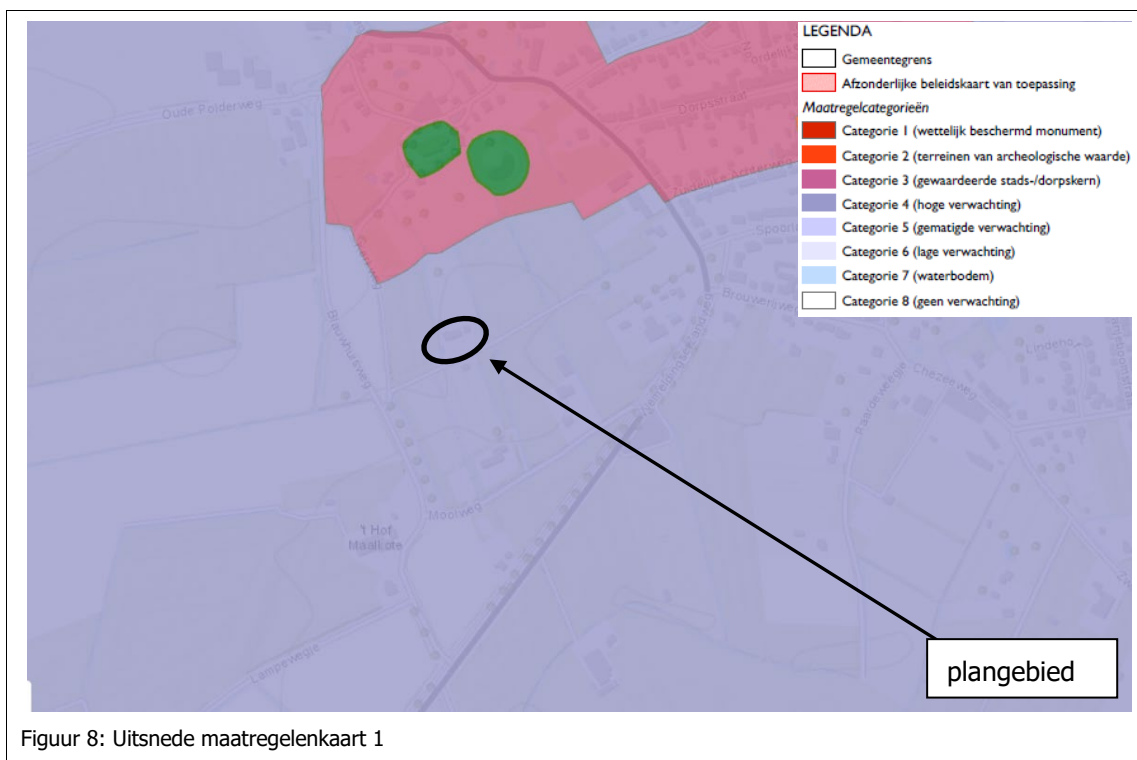
Per 1 juli 2016 is Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad van Kapelle de 'beleidsnota archeologie gemeente Kapelle' vastgesteld. De aanleiding van deze beleidsnota was de invoering van de Wet op de

archeologische monumentenzorg (nu opgenomen in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet). Hiermee wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt met een archeologische verwachting dan wel categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het te verstoren oppervlak groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Er wordt niet voldaan aan de criteria behorende bij categorie 4 van het gemeentelijk archeologisch beleid en van het vigerende bestemmingsplan.

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied (zie figuur 8) aangemerkt met categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het plangebied groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Voor de onderhavige ontwikkeling dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Figuur 8: Uitsnede maatregelenkaart 1

In opdracht van de initiatiefnemer heeft het onderzoeksbureau Artefact op 1 mei 2020 een inventariserend veldonderzoek doormiddel van boringen uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- Momenteel zijn er nog geen inrichtingsplannen bekend. Indien in de toekomst geplande werkzaamheden de bodem dieper verstoren dan de top van het pudere overstromingsdek, respectievelijk 1,36 m – NAP of wel 1,1 m -mv, dan wordt vervolgonderzoek geadviseerd.
- Conform de AMZ-cyclus dient een dergelijk vervolgonderzoek in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven te worden uitgevoerd om de daadwerkelijke aanwezigheid, aard en waarde van eventuele vindplaatsen verder te

bepalen. Voorafgaand aan een vervolgonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld en goedgekeurd door de gemeente Kapelle.

Het volledige rapport is in de bijlagen opgenomen.

Kortom een vervolg onderzoek is noodzakelijk. Het vervolgonderzoek zal plaatsvinden voorafgaand aan de graafwerkzaamheden voor de kelder. Het Programma van Eisen zal daaraan voorafgaand worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente Kapelle.

Cultuurhistorie

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

Historische (stede)bouwkunde

Op het perceel is geen bebouwing aanwezig. Verder zijn in en rondom het plangebied ook geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotoop. Het plangebied is gelegen in de Polder De Breede Watering Bewesten Yerseke, ook wel Westwatering genoemd. Dit is één van de oudste en grootste polders Zeeland. Van de oorspronkelijke 50 km ringdijk doet momenteel nog ruim 10 km dienst als eerste waterkering Middeleeuwse polder. Daarnaast zijn op circa 255 meter ten noorden van het plangebied een vlietberg en een kerk gelegen.

De vlietberg is de hoogste vlietberg van Zeeland en is 12 meter hoog. Het is een van de tientallen aarden heuvels die Zeeland nog telt. Ze werden in de middeleeuwen opgeworpen, veelal om plaats te bieden aan het mottekasteel van een ambachtsheer.

De kerk betreft de Maartenskerk en is een protestantse kerk. De parochie werd in de 11e eeuw gesticht als dochterkerk van de Westmonsterkerk in Middelburg die ook als patroonheilige Sint-Maarten had. De eerst houten kerk werd mogelijk al in de 12e eeuw vervangen door een stenen kerk en is vermoedelijk de oudste kerk van Zuid-Beveland. De circa 25 meter hoge kerktoren werd omstreeks 1350 gebouwd. Oorspronkelijk waren er ook hoektorens aanwezig die in 1607 werden afgebroken. De kerk werd gebouwd op een vliedberg en opvallend is de tweede vliedberg ten oosten van de kerk. Kort na de bouw van de toren werd een gotische driebeukige kerk gebouwd die rond 1411 werd verhoogd en onder één kap gebracht. Het koor, het schip, zuidbeuk en sacristie dateren uit de 15e eeuw. [

Door middel van het uitvoeren van een massastudie is gekeken hoe de beoogde ontwikkeling het beste in de omgeving is in te passen, rekening houdend met onder andere de cultuurhistorische waarde van de omgeving. In deze massastudie zijn randvoorwaarden opgesteld waardoor de nieuwe woning goed bij de omgeving zal passen. De eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden zullen dan ook niet door de beoogde ontwikkeling worden aangetast.

4.3 Water

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

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Nationaal Waterplan 2016-2021

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

Stroomgebiedbeheerplan Schelde 2016-2021

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

Omgevingsplan Zeeland 2018

Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater is voor landbouw, natuur en alle inwoners en toeristen van groot belang. Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltawateren zijn nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden vanwege de natuurwaarden, recreatiemogelijkheden en schelpdiervisserij.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 bevat beleid voor grondwater, waterbodems, afvalwaterketen, zwemwater en oppervlaktewater en waterveiligheid (meerlaagse veiligheid). Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

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

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkanskaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

De visie van het waterschap is: 'Doelmatig beheer van watersystemen en afvalwaterketen. Deze zijn robuust en toekomstbestendig ingericht'. De volgende doelen zijn daarbij gesteld:

Het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied zijn in 2027 op orde, ook voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht.

Overleg waterbeheerder

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt niet in een waterkeringszone. Daarnaast ligt het plangebied niet nabij transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is daarom niet aan de orde.
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De huidige verharding bedraagt circa 261 m ² . Het toekomstig verhard oppervlak zal toenemen ten opzicht van de huidige met maximaal 161 m ² . Ter compensatie van deze toename zal (161 m ² x 0,075 m) = 12 m ³ de aan de oostzijde van de woning gelegen sloot naar het noorden worden verlengd over een afstand van circa 90 meter en aangesloten worden op de daar bestaande sloot.
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het verhard oppervlak wordt afgekoppeld. Afgekoppeld wordt op bestaande sloten. Belangrijk is vooral dat hemelwater niet in het riool of een septic tank zal worden geloosd.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	Bij de ontwikkeling zal de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwater-kwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied, of aandachtsgebied voor de waterhuishouding volgens de grondwaterbeheers -plankaart. De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.

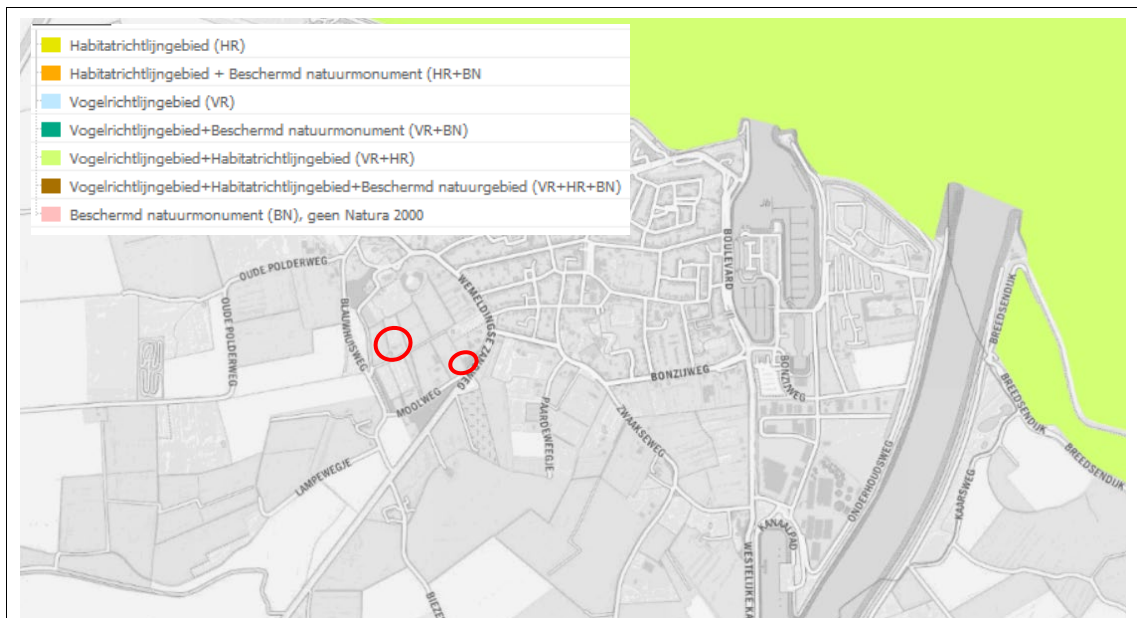
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Het hemelwater wordt afgekoppeld op de bestaande waterpartij die oostelijk op het perceel is gelegen.
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De volksgezondheid is niet in het geding. Er zijn geen sloten direct grenzend aan het perceel aanwezig.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet direct aan natte natuurgebieden. Indien voor de waterbuffering wordt gekozen voor een natuurlijke wijze zullen deze zo worden uitgevoerd dat de soorten zich goed kunnen ontwikkelen.
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Rekening wordt gehouden met de regels van de Keur voor wat betreft de ruimte en bereikbaarheid voor onderhoudsstroken van de sloten grenzend aan het plangebied.
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen waterbeheerdersobjecten in de directe omgeving aanwezig
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er loopt langs het plangebied een waterschapsweg. Er vindt geen toename in het aantal verkeersbewegingen plaats. Het betreft personen vervoer van en naar de beoogde woning.

4.4 Ecologie / flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier -en plantensoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

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

Het plangebied is niet gelegen in een natuurgebied. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied de Oosterschelde is gelegen op een afstand van circa 1 km. Daarnaast is het plangebied op circa 130 meter afstand van een natuurgebied in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland gelegen. In figuren 9 en 10 zijn de natuurgebieden weergegeven.



Figuur 9: Natura 2000-gebied



Figuur 10: Natuurnetwerk Zeeland

De plangebieden zijn gelegen buiten de 100 meter 'Afwegingszone natuurgebieden' ex artikel 2.27 van de Omgevingsvergunning Zeeland 2018 gelegen van een natuurgebied in het kader van het NNZ.

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

De projectlocatie heeft de woonbestemming. De bebouwing is inmiddels gesloopt en het terrein is bouwrijp gemaakt voor de nieuwe woning. De bouwactiviteiten zullen spoedig aanvangen. In de tussentijd wordt het bouwterrein onderhouden zodat er geen wildgroei ontstaat van allerlei planten. Nu de bestemming niet wijzigt, de locatie altijd in gebruik is geweest voor de woonfunctie, nadien alle bebouwing is gesloopt en het gebied wordt onderhouden, is het doen een flora en faunaonderzoek niet nodig.

Stikstofdepositie

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in de Europese Unie waardevolle natuurgebieden aangewezen en beschermd die gezamenlijk een Europees ecologisch netwerk vormen, Natura 2000 genaamd. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het per gebied behalen van deze doelstellingen moet er toe leiden dat op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding van bepaalde soorten en habitattypen behouden of hersteld wordt. In Nederland kennen we ruim 160 Natura 2000-gebieden, waaronder het gebied Westerschelde & Saeftinghe.

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 1 woning, alsmede de realisatie van een rust- en picknickplaats.. De beoogde ontwikkeling zal daarom niet resulteren in een (significante) verkeerstoename. De waarde van stikstofdepositie zal daarom naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de huidige planologische situatie.

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

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

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

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

4.5 Milieuhinder

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

De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bestemming 'Wonen', nu het om vervangende nieuwbouw gaat. Er vinden derhalve op het aspect milieuhinder geen wijzigingen plaats.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect milieuhinder onderzocht dient te worden, waarbij het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

4.6 Geluidhinder

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

De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bestemming 'Wonen', nu het om vervangende nieuwbouw gaat. Er vinden derhalve ten aanzien van het aspect geluidhinder geen wijzigingen plaats.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere

grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is vastgelegd in de ministeriële regeling NIBM. Er hoeft geen afzonderlijke toets plaats te vinden indien het project of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is 'in betekenende mate' (IBM) als de toename voor één of beide stoffen hoger is. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de vastgestelde omvang blijft.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3% grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

Bijlagen 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling, de nieuwbouw van 1 grondgebonden woning, kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve, naar analogie, onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Deze ontwikkeling is dan ook dermate kleinschalig dat om deze reden kan worden aangenomen dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de

luchtkwaliteit. Daarbij zij tevens opgemerkt dat het om vervangende nieuwbouw gaat. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

4.8 Externe veiligheid

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

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

De adviesrol op het gebied van externe veiligheid in Zeeland is weggelegd bij de Veiligheidsregio Zeeland (VRZ).

De VRZ gaat steeds meer risicogericht werken, wat inhoudt dat zij enkel gaat adviseren op ruimtelijke plannen, waarin veiligheidsrisico's gelopen worden en middels maatregelen er een veiligere omgeving kan worden ontwikkeld. Aan de hand van het wettelijk kader en de mogelijke incidentscenario's is bepaald bij welke ontwikkelingen veiligheidswinst kan worden behaald. De beoordeling of er bij een ruimtelijke ontwikkeling veiligheidswinst kan worden behaald, gebeurt in twee stappen:

1. Het bepalen van het type ontwikkeling;
2. Het beoordelen van de locatie van de ontwikkeling.

Ad. 1

De eerste stap vindt plaats door te beoordelen wat voor type ontwikkeling het betreft. De VRZ wil betrokken zijn bij en adviseren op een ruimtelijke ontwikkeling als deze:

- Meer dan 10 personen toevoegen aan de omgeving;
- Een risico volle activiteit mogelijk maakt, zoals bedoeld in het Brzo, Bevi, Bevt of Bevb;
- Een woonwijk of een bedrijventerrein betreft;
- Vitale infrastructurele en infrastructurele werken betreft, waaronder bijvoorbeeld windturbines.

Ad. 2

De tweede stap is het beoordelen van de locatie van de ontwikkeling. Voor de beoordeling of er op de ontwikkelingslocatie veiligheidsrisico's spelen, heeft de VRZ een kaart ontwikkeld: de signaleringskaart. Deze kaart geeft 3 signaleringszones weer. Wanneer de locatie van de ontwikkeling binnen één van deze zones ligt, dan spelen er veiligheidsrisico's en wil de VRZ betrokken worden bij deze ontwikkeling.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de VRZ niet betrokken hoeft te worden bij de beoogde ontwikkeling. Het gaat om het toevoegen van 1 woning, waarin niet meer dan 10 personen zullen worden gehuisvest. Daarbij zij tevens opgemerkt dat het om vervangende nieuwbouw gaat.

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

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

De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bestemming 'Wonen', nu het om vervangende nieuwbouw gaat. Er vinden derhalve geen wijziging plaats ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.

4.9 Overige belemmeringen

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

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

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

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een omgevingsvergunning te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling aan de Kerkweg 1A te Wemeldinge, alsmede de realisatie van een rust- en picknickplaats, is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de economische uitvoerbaarheid door middel van een exploitatieopzet aangetoond. Overeenkomstig artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoerbaarheid gebleken.

6 PROCEDURELE ASPECTEN

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

7 MOTIVERING

7.1 Afweging

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde realisatie van de woning aan de Kerkweg 1A te Wemeldinge, alsmede de realisatie van een rust- en picknickplaats. Om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is derhalve een buitenplanse procedure noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling is acceptabel. Zo:

- past de ontwikkeling binnen het vigerende beleid van Rijk, provincie en gemeente. Zie hoofdstuk 3;
- is de ontwikkeling ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar in de omgeving. Zie hoofdstuk 2;
- brengt de ontwikkeling geen (onaanvaardbaar) nadelige milieuhygiënische of duurzaamheidseffecten met zich mee. Zie hoofdstuk 4;
- is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Zie hoofdstuk 5.

7.2 Conclusie

Alle belangen integraal afwegend komt de gemeente tot de conclusie dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van de beoogde overplaatsing van de woning aan de Kerkweg 1A te Wemeldinge, alsmede de realisatie van een rust- en picknickplaats in de weg staan. Realisatie van dit nieuwe gebruik volgens het voorliggende plan is in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'.

