

# Bestemmingsplan

Vastgesteld



**JPAdvies**

[www.padmos-advies.nl](http://www.padmos-advies.nl)

tel. 0646344450

**Gemeente Kapelle**

**Brouwerijweg 18A Wemeldinge**

## **Wemeldinge – Brouwerijweg 18A**

### **Gemeente Kapelle**

#### **identificatie**

identificatiecode

NL.IMRO.0687.WemeldingeHZ007-VAST

#### **Planstatus**

| Datum      | Status      |
|------------|-------------|
| 09-08-2021 | concept     |
| 30-08-2021 | ontwerp     |
| 21-12-2021 | vastgesteld |

opdrachtleader:

ing. J. Padmos

# Inhoudsopgave

|             |                                                                   |    |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 | Het plan .....                                                    | 4  |
| 1.1         | Aanleiding en doel .....                                          | 4  |
| 1.2         | Ligging plangebied .....                                          | 5  |
| 1.3         | Geldend bestemmingsplan .....                                     | 5  |
| 1.4         | Beoogde ontwikkeling .....                                        | 6  |
| 1.5         | Planologische afweging .....                                      | 6  |
| 1.6         | Afweging beleid en sectorale aspecten .....                       | 7  |
| Hoofdstuk 2 | Toelichting op de bestemmingsregeling .....                       | 7  |
| 2.1         | Inleiding .....                                                   | 7  |
| 2.1.1       | Algemeen .....                                                    | 7  |
| 2.1.2       | Digitaal .....                                                    | 7  |
| 2.1.3       | Analoog Ondergrond .....                                          | 7  |
| 2.1.4       | Leeswijzer .....                                                  | 7  |
| 2.2         | Gehanteerde bestemmingen .....                                    | 8  |
| 2.2.1       | Inleidende regels .....                                           | 8  |
| 2.2.2       | Bestemmingsregels .....                                           | 8  |
| 2.2.3       | Algemene regels .....                                             | 9  |
| Hoofdstuk 3 | Toetsing aan beleidskader .....                                   | 10 |
| Hoofdstuk 4 | Toetsing planologische uitvoerbaarheid .....                      | 11 |
| 4.1         | Toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten .....                   | 11 |
| 4.2         | Uitvoerbaarheid .....                                             | 15 |
| 4.2.1       | Economische uitvoerbaarheid .....                                 | 15 |
| 4.2.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                            | 15 |
| 4.2.3       | Uitvoerbaarheid na ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan ..... | 15 |
| Bijlagen    | .....                                                             | 16 |
| Bijlage 1   | Verkennd bodemonderzoek .....                                     | 16 |
| Bijlage 2   | Watertoets .....                                                  | 16 |
| Bijlage 3   | AERIUS berekening .....                                           | 16 |

## Hoofdstuk 1 Het plan

### 1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer wil aan de Brouwerijweg in het kerngebied Wemeldinge een woning bouwen. Het bouwinitiatief bestaat uit het bouwen van een woning met bijgebouw(en).

Het plangebied van voorliggende herziening van het bestemmingsplan, heeft betrekking op het kadastrale perceel 1293 (zie figuur 1.1). Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als tuin met onder andere diverse fruitbomen.



*Figuur 1.1 Uitsnede uit de kadastrale kaart (Bron: Kadaster)*

De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Kom Wemeldinge". Door middel van voorliggende herziening van het bestemmingsplan wordt de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

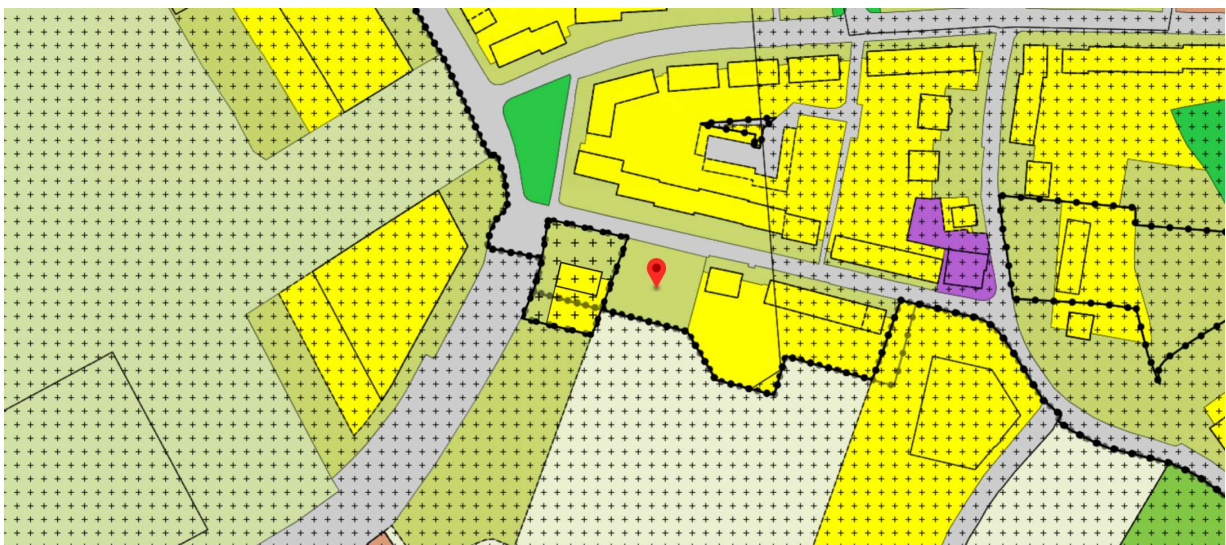
Het plangebied ligt aan de buitenrand van de kern Wemeldinge in een rustige woonwijk met voornamelijk vrijstaande woningen (zie figuur 1.2). Zuidelijk van het plangebied ligt een hoogstam fruitboomgaard welke met recreatief oogmerk wordt bijgehouden. Aan de overzijde van de Brouwerijweg zijn verschillende typen woningen gebouwd tussen de jaren 1960 en 1970. Verderop, ten oosten van het plangebied ligt een autobedrijf. Het gebied wordt ontsloten door de Brouwerijweg, Wemeldingse Zandweg. Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling geldt voor de Brouwerijweg een maximum snelheid van 30 km/uur. Figuur 1.2.



Figuur 1.2 Ligging plangebied (Bron: Google Earth)

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kom Wemeldinge' van de gemeente Kapelle, vastgesteld op 01-11-2010. Op de betreffende gronden is de bestemming "tuin" van toepassing en er is geen bouwvlak ter plaatse van de beoogde ontwikkeling aanwezig (zie figuur 1.3). Het realiseren van een woning is op basis van het huidige bestemmingsplan dan ook niet toegestaan. In het geldende bestemmingsplan is geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Op het aspect archeologie wordt verder ingegaan in Hoofdstuk 2.2.2. en 4.



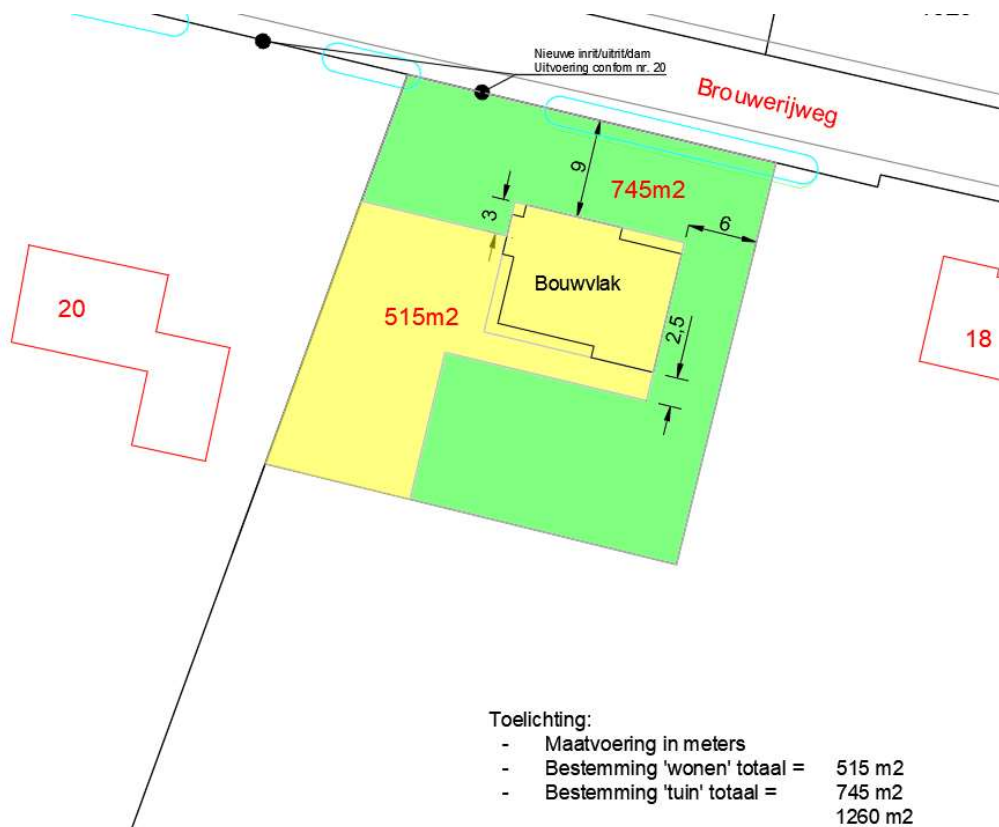
Figuur 1.3 Geldend bestemmingsplan (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

## 1.4 Beoogde ontwikkeling

De initiatiefnemer wil een woning bouwen op de plaats welke nu de bestemming 'tuin' heeft.

Belendende bebouwing vormt wat betreft de bouwlocatie, maatvoering en vormgeving het kader. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 en 8 meter.

Voor de woning wordt middels voorliggende herziening een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Vanwege de omvang van het perceel (meer dan 1000 m<sup>2</sup>) is hierbij een oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk van 75 m<sup>2</sup>, met een goot- en bouwhoogte van 3,5 en 7 meter. Het bevoegd gezag kan binnen het bestemmingsplan medewerking verlenen tot een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>.



Figuur 1.4 Beoogde bouwvlak

## 1.5 Planologische afweging

De woning wordt ingepast in een bestaand woongebied. De bouw mogelijkheden zijn hierop afgestemd. Daarmee is gewaarborgd dat de woning in de omgeving past. Als voorgevelrooilijn wordt uitgegaan van het aanwezig bebouwingspatroon in de straat. De weg kent een vernauwing van de voorgevelrooilijn naar het midden en een uitwaaiende bebouwing naar beide einden van de weg. Op deze wijze maakt de weg duidelijk contact met het aangrenzende landschap

Met betrekking tot parkeren geldt als uitgangspunt dat op eigen erf moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig, de benodigde parkeergelegenheid zal op eigen terrein worden gerealiseerd.

## 1.6 Afweging beleid en sectorale aspecten

De ontwikkeling is beoordeeld op basis van het geldende beleidskader en sectorale aspecten. De informatie hierover is opgenomen in Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4. Hieruit blijkt dat er geen beleidsmatige, milieu hygiënische en andere belemmeringen voor de locatie gelden.

## Hoofdstuk 2 Toelichting op de bestemmingsregeling

### 2.1 Inleiding

#### 2.1.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken voor het bestemmingsplan. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de regels en het renvooi.

#### 2.1.2 Digitaal

Op de gemeentelijke website of [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) kunnen de digitale bestemmingsplannen worden bekeken. Bij raadpleging van het digitale bestemmingsplan wordt de gebruiker bij het aanklikken van de percelen op een beeldscherm vanzelf naar de relevante delen van het bestemmingsplan "doorverwezen".

#### 2.1.3 Analoog Ondergrond

Op de verbeelding is in de ondergrond de bestaande situatie (bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen) weergegeven. Daarbij is gebruikgemaakt van een zo actueel mogelijk digitaal bestand.

#### **Bestemmingen**

Op de ondergrond zijn vlakken getekend waarin door middel van hoofdletters is aangegeven welke bestemming ter plaatse zal gaan gelden. De "bestemmingen" corresponderen met afzonderlijke artikelen in (Bestemmingsregels). In het renvooi is daarbij dezelfde volgorde aangehouden als in het betreffende hoofdstuk.

#### **Aanduidingen en renvooi**

De beoogde goethoogte is op de verbeelding opgenomen. De betekenis van alle aanduidingen (cijfers en letters) wordt verklaard in het renvooi, een overzicht met verklaring van de aanduidingen op de verbeelding. Dit renvooi is voor zover nodig en wat betreft de aanduidingen opgesplitst in bouwaanduidingen, bouwvlak en maatvoering aanduidingen.

#### 2.1.4 Leeswijzer

Voor een beoordeling van alle bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van een perceel dient derhalve de op de verbeelding aangebrachte aanduiding te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd voor het kiezen van het juiste bestemmingsartikel in de regels, waarna het bijbehorende artikel dient te worden gelezen. Deze volgorde is de meest doelmatige om inzicht te krijgen in de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het gebruik van en bebouwing op een perceel.

## 2.2 Gehanteerde bestemmingen

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in de volgende hoofdstukken.

### 2.2.1 Inleidende regels

In de inleidende regels zijn de Begrippen en Wijze van meten opgenomen. De begrippen en de wijze van meten zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Wemeldinge'. Hieruit zijn alleen de voor dit plan relevante onderdelen overgenomen.

### 2.2.2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn regels opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012. In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- ☐ Tuin
- ☐ Wonen
- ☐ Waarde - Archeologie

#### **Tuin**

De wijze van bestemmen is afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Daarin heeft het voorste en achterste deel van het perceel de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

#### **Wonen**

Ook de bestemming 'Wonen' is afgestemd op het geldende bestemmingsplan. De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De aanduiding 'vrijstaand' geeft aan dat er alleen een vrijstaande woning is toegestaan.

De maximum goothoogte is 4 meter. De nokhoogte maximum bedraagt 8 meter. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen is gerelateerd aan de oppervlakte van het zogenoemde bouwperceel. Het bouwperceel heeft een oppervlakte van ruim 1.000 m<sup>2</sup>. Op een dergelijk groot perceel mag een gezamenlijke oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd. Dit is exclusief de mogelijkheid tot afwijken van de bouwregels en wat er vergunningsvrij gebouwd kan worden. Voor bijgebouwen geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 7 meter, waarmee deze ondergeschikt blijven aan de woning.

Naast het wonen wordt voorzien in aan-huis-gebonden beroepen. Bij afwijking en onder voorwaarden zijn logies en ontbijt en kleinschalige bedrijfsfuncties mogelijk.

## **Waarde - Archeologie**

In het kader van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure dient de archeologische verwachting uit het bestemmingsplan/archeologiebeleid getoetst te worden doormiddel van een bureauonderzoek met verkennende boringen. Op basis van de archeologische resten, welke werden aangetroffen bij het belendend perceel, kan zonder bureauonderzoek met boringen een gespecificeerde archeologische verwachting worden opgesteld. Bij werkzaamheden op het belendend perceel zijn sporen aangetroffen welke horen bij een hooimijt of berg uit de 12<sup>de</sup>/13<sup>de</sup> eeuw. Deze bergen horen thuis op een erf samen met een boerderij en nog enkele opstallen. De resten bevinden zich op de top van de kreekrug op ongeveer 60-80cm beneden het maaiveld. Daarnaast blijkt uit de landschappelijke onderbouwing van Boschslabbers dat zich halverwege de Brouwerijweg in de 19<sup>de</sup> eeuw een boeren erf heeft bevonden.

### **2.2.3 Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltelregel*

Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaar wisselen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Voor een aantal, ondergeschikte, afwijkingen van bouwen en / of gebruik ten opzichte van de planregels kan het bevoegd gezag met dit artikel afwijken van de bouwregels. Dit is opgenomen in artikel 7.

### **2.2.4 Overgangs- en slotregels**

Dit bestemmingsplan wordt als genoemd in dit Hoofdstuk aangehaald.

## Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleidskader

| Overheid          | Beoordelingsaspect                                                                                      | Afweging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rijk              | Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                                                                         | In het plangebied worden geen nationale belangen zoals genoemd in de NOVI geraakt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Provincie Zeeland | Omgevingsplan Zeeland 2018                                                                              | In het Omgevingsplan is ingezet op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt, zowel in steden, dorpen en op het platteland. Ook is ingezet op voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik staan voorop.<br>In onderhavig plan is sprake van een inbreidingslocatie. Daarmee wordt voldaan aan het beginsel 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.                                                           |
|                   | Verordening ruimte provincie Zeeland (2016)                                                             | De verordening stelt regels aan ruimtelijke plannen. Deze regels vloeien voort uit het Omgevingsplan. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de regels uit de verordening. Wat betreft de duurzaamheidsladder geldt dat uit recente uitspraken van de Raad van State is gebleken dat bij kleinschalige ontwikkelingen (zoals de bouw van één woning) geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dus toetsing aan de duurzaamheidsladder niet noodzakelijk is.                                                            |
| Gemeente Kapelle  | Structuurvisie 2012 – 2030 en de uitwerking met betrekking tot de bouw van woningen in de kernrandzones | De structuurvisie 2012 – 2030 (vastgesteld 26 maart 2013) beschrijft de visie van de gemeente Kapelle op de ruimtelijke ontwikkelingen. Op 20 april 2021 heeft de gemeenteraad een uitwerking van de structuurvisie vastgesteld, met betrekking tot de mogelijkheid van het bouwen van een enkele woning aan de randen van de dorpskernen. Onderhavig plan past binnen deze uitwerking van de structuurvisie. Het gebied is gelegen binnen de bebouwde kom als bedoeld in de Wegenverkeerswet en binnen het bestaand stedelijk gebied. |
|                   | Strategisch Kompas (2019)                                                                               | In het Strategisch Kompas van de gemeente Kapelle is de ambitie opgenomen dat het woningaanbod woonruimte biedt voor 'iedereen', waarbij het kenmerk van de gemeente is dat je er dorps woont in het groen. Onderhavig plan geeft invulling aan deze ambitie                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                   | Woonvisie (2017)                                                                                        | De Woonvisie 2017 gaat voor wat betreft nieuwbouw uit van 'bouwen naar behoefte', waarbij de gemeente open staat voor kwalitatief goede initiatieven. Onderhavig plan past binnen deze visie, temeer daar er sprake is van een plan dat ook past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.<br><br>De toevoeging van één woning is voorzien in de gemeentelijke woningbouwplanning, die onderdeel is van de regionale woningmarktafspraken.                                                                                       |

## Hoofdstuk 4 Toetsing planologische uitvoerbaarheid

### 4.1 Toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten

Om te beoordelen of de ontwikkeling op deze locatie uitvoerbaar is, is deze in dit hoofdstuk getoetst aan de wetgeving op het gebied van milieu- en omgevingsaspecten. Hierop is een scala van sectorale wetgeving van toepassing.

| Aspect/kader                       | Beoordelingsaspect                                                                                                        | Afweging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bodemkwaliteit</b>              |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Besluit Bodemkwaliteit             | Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor de beoogde functie. Functie mag geen bedreiging vormen voor de bodemkwaliteit | Ter voorbereiding op de te doorlopen procedures voor het bouwen van een woning is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Dit onderzoek bestaat uit het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en het chemisch-analytisch onderzoek. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoek locatie. Het aspect bodem staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.                                                                                                                                                   |
| <b>Archeologie</b>                 |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Archeologiebeleid gemeente Kapelle | Is er sprake van een verwachtingswaarde op de gronden?                                                                    | Omdat reeds bekend is dat er een hoge verwachting bestaat voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd is het uitvoeren van een afzonderlijk bureau- of booronderzoek niet noodzakelijk. Voor realisatie van de woning dient, voorafgaand aan het te verrichten graafwerk, een Programma van Eisen (PvE) te worden overlegd. In het PvE staat onder andere omschreven hoe rekening gehouden wordt met het uitvoeren van een Opgraving variant Archeologische Begeleiding. Pas na goedkeuring hiervan kan in overleg het noodzakelijk graafwerk worden uitgevoerd. Deze begeleiding heeft betrekking op de contouren van het te ontgraven deel van het perceel.                                                                       |
| Cultuurhistorie                    | Zijn er cultuurhistorische waarden?                                                                                       | Op het perceel en in de directe omgeving, bevinden zich geen vastgestelde cultuurhistorische waarden. Circa 150 meter ten noorden van het plangebied ligt het beschermd dorpsgezicht van Wemeldinge. Onderhavig plan heeft hier op geen enkele manier invloed op.<br><br>Uit historische kaarten blijkt dat zich halverwege, ongeveer 40 meter ten oosten van het plangebied, de Brouwerijweg in de 19de eeuw een boeren erf heeft bevonden.<br><br>Bij werkzaamheden op het belendend perceel zijn sporen aangetroffen welke kunnen duiden op een mogelijke aanwezigheid van boerderij en andere opstallen / resten uit de 12de/13de eeuw. Om deze reden vindt er een archeologische begeleiding plaats van de graafwerkzaamheden. |
| Kabels en leidingen                | Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?                          | In of rondom het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Ecologie              |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wet natuurbescherming | Is er sprake van significant negatieve effecten?                                                                                                                                                                                 | Het plangebied ligt in binnenstedelijk gebied. Er is geen sprake van beschermde natuurwaarden in of rondom het plangebied. Voorts liggen er in de directe omgeving geen gebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Er zijn dan ook geen significant negatieve effecten op natuurwaarden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Wet natuurbescherming | Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust en verblijfsplaatsen?                                                   | <p>Het plangebied wordt momenteel gebruikt als tuin. De locatie ligt in een stedelijke omgeving. Het is niet aannemelijk dat het terrein een habitat voor beschermde soorten vormt. Voor de uitvoering van het plan worden enkele jonge bomen verplant. In deze bomen bevinden zich geen nesten van vogels met een vaste verblijfplaats. Het plan veroorzaakt geen conflicten met de wet natuurbescherming. Bij de uitvoering van het plan dient wel rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van broedvogels en met de algemene zorgplicht. Het aspect vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.</p> <p>In een landschappelijke beoordeling van het bouwinitiatief wordt de achter gelegen hoogstamboomgaard als bijzondere kwaliteit aangemerkt. Deze boomgaard bestaat uit ruim 100 stuks hoogstam fruitbomen en is uniek in zijn soort voor Wemeldinge en zelfs voor de gemeente Kapelle. De boomgaard refereert naar de historische wijze van fruitteelt in de streek. Tegelijkertijd levert het een bedrage aan onder andere het aspect wet natuurbescherming. Instandhouding van deze verschillende kwaliteiten maakt onderdeel uit van de ontwikkeling.</p> |
| Water                 | Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte                                                                                                                         | De ontwikkeling is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. De ontwikkeling vormt daarom geen belemmering voor de waterveiligheid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Watertoets            | Wateroverlast: Voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water. Per m2 verharding 75 mm berging                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                       | Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden. | De ontwikkeling voorziet niet in het oppompen van grondwater. De bouwlocatie ligt op een kreekrug. Daarom is de ondergrond redelijk geschikt voor infiltratie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                       | Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                                                                                 | De ontwikkeling zorgt niet voor (negatieve) effecten op de in de nabije omgeving aanwezige natte natuur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                       | Riolering: Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.              | <p>De beoogde ontwikkeling voorziet in een eigen opslag van water, hemelwater van daken/verharding zal hierop gekoppeld worden. Voor schoon water wordt derhalve geen koppeling gemaakt met het gemeente riool</p> <p>Het vuilwater zal worden aangesloten op de bestaande rioleringsvoorzieningen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                       | Volksgezondheid: Voorkomen van verdrinkingsgevaar; Geen gebruik uitlogende materialen.                                                                                                                                           | Er wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van uitlogende materialen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                             |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             | Bodemdaling: Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                         | Er is geen aanpassing waterpeil of drainage nodig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                             | Oppervlaktewaterkwaliteit: Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. | Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit kunnen hebben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                             | Onderhoud waterlopen: Onderhoudsmogelijkheden waterlopen niet belemmeren.                                                                               | Onderhoudswerkzaamheden in directe omgeving worden niet negatief beïnvloed door beoogde ontwikkeling.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wateradvies                                                                                 |                                                                                                                                                         | Over het bestemmingsplan is telefonisch met het waterschap Scheldestromen afgestemd. De waterparagraaf is hierop aangevuld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Milieuzonering</b>                                                                       |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bedrijfsmilieuzonering VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009                       | Is er sprake voor hinder of belemmeringen van functies in de omgeving van de ontwikkeling?                                                              | <p>Het plangebied ligt in een rustige woonomgeving. De nieuwe woning wordt niet voorgesteld in de milieuzones van bedrijven.</p> <p>Ten zuiden van het plangebied ligt een hoogstamboomgaard die met een recreatief oogmerk wordt bijgehouden. Er is geen sprake van een productieboomgaard met bijbehorende spuitzone.</p> <p>Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een verantwoorde milieuzonering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Parkeren                                                                                    | Is er voldoende parkeergelegenheid (aanbod) in de omgeving?                                                                                             | Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in de twee parkeerplaatsen op eigen terrein, die op grond van de CROW parkeernormen nodig zijn voor de beoogde ontwikkeling.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Externe veiligheid</b>                                                                   |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bevi-inrichtingen Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, buisleiding en water. | Ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van risicobronnen?                                                                                        | De dichtstbijzijnde risicobron betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarroute Kanaal door Zuid-Beveland. De betreffende vaarroute ligt op ruime afstand, ruim 1000 meter, vanaf het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze vaarroute. Externe veiligheid vormt dus geen belemmering voor het plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Wegverkeerslawaaï</b>                                                                    |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wet geluidhinder                                                                            | Worden geluidsgevoelige objecten in de geluidszone van een weg voorgesteld?                                                                             | <p>De dichtstbijzijnde zone plichtige weg betreft de Wemeldingse Zandweg. Deze weg ligt op circa 70 meter vanaf het plangebied. De projectlocatie ligt in een gebied, waar een maximum snelheid geldt van 30 km per uur.</p> <p>Op het belendend perceel, welke wat betreft het aspecten wet geluidshinder aanmerkelijk ongunstiger is gelegen, is geconcludeerd dat extra aandacht aan de uitvoering van aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen niet noodzakelijk zijn. De aangebrachte grondwal is destijds buiten beschouwing gelaten. De aanwezigheid van de grondwal zal met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid de geluidbelasting waarde positief beïnvloeden voor de naast gelegen woning(en) aan de Brouwerijweg.</p> <p>Ten behoeve van het basisplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de 30 km/h wegen in de kern Wemeldinge. Uit dat onderzoek is gebleken dat de 48 dB-contour voor de Brouwerijweg op maximaal 5 meter uit de weg ligt. De beoogde woning staat op circa 17 meter van de weg.</p> |

|                        |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |                                                                                      | <p>Op basis van deze informatie kan geconcludeerd worden dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In het kader van de Wgh geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.</li> <li>- Er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Spoorweglawaai</b>  |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wet geluidhinder       | Worden geluidsgevoelige objecten in de geluidszone van een spoorweg voorgesteld?     | Op circa 4,5 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied ligt een spoorlijn. Deze spoorlijn heeft op grond van de zonekaart van het Ministerie van VROM een zonebreedte van 500 meter. Daarmee ligt het plangebied buiten de geluidszone van deze spoorlijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Industrielawaai</b> |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wet geluidhinder       | Worden geluidsgevoelige objecten in de geluidszone voor industrielawaai voorgesteld? | Het plangebied ligt buiten de geluidszone van bedrijventerrein Choorhoek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Luchtkwaliteit</b>  |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wet milieubeheer       | Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden in de Wet milieubeheer?                   | Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM10) van 19,7 ug/m3 en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO2) van 13,7. Deze waarden liggen onder de helft van de normen. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Kleine woningbouwlocaties (tot 3.000 woningen) vallen onder het besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM). Het toevoegen van één woning zal niet tot een overschrijding van de normen leiden. |

## 4.2 Uitvoerbaarheid

### 4.2.1 Economische uitvoerbaarheid

| Aspect/kader                                                | Beoordelingsaspect                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Afweging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wet ruimtelijke ordening<br>Grondexploitatie wet (Grex-wet) | Aantonen financiële uitvoerbaarheid<br>Verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit vast in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is niet nodig indien anderszins in het kostenverhaal wordt voorzien overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). | De grond waar het bestemmingsplan betrekking op heeft is volledig in eigendom bij de initiatiefnemer. De gemeente Kapelle zal in een anterieure overeenkomst de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vastleggen. De initiatiefnemer zal de ontwikkeling volledig bekostigen. Hiervoor zijn voldoende middelen beschikbaar. In dit geval is geen sprake van een bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Een exploitatieplan is niet nodig. |

### 4.2.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

| Aspect/kader                                | Beoordelingsaspect                                                                                                                                                                             | Afweging                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening | De opsteller van het bestemmingsplan is volgens artikel 3.1.1 Bron verplicht overleg te voeren met besturen van betrokken gemeente, waterschappen en betrokken diensten van provincie en Rijk. | De afwijking van het vigerende plan die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft een geringe ruimtelijke impact en is zeer locatie gebonden. Vooroverleg heeft plaats gevonden met o.a. het waterschap Scheldestromen. Afgesproken is dat er geen vooroverleg noodzakelijk is. |

### 4.2.3 Uitvoerbaarheid na ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Vanaf 23 september 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken terinzage gelegen en was eenieder in de gelegenheid hierop een zienswijze kenbaar te maken. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is een schriftelijke reactie ontvangen van DNWG namens de netbeheerders Evides N.V. en Enduris B.V. In deze reactie wordt erop gewezen in de uitvoering van de plannen voldoende rekening te houden met de (net buiten het plangebied gelegen) nuts-leidingen en bij grondwerkzaamheden tijdig contact op te nemen met de netbeheerders over de uitvoering. Deze reactie is echter geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en leidt ook niet tot wijzigingen ten opzichte van dat ontwerp. De provincie Zeeland heeft laten weten geen zienswijze in te dienen, maar heeft wel enkele vragen gesteld over de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan zijn in de toelichting van het bestemmingsplan enkele tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Het gaat om juiste verwijzingen naar de geldende wet- en regelgeving en een verduidelijking op de omgang met archeologie in dit plan. Ook hier is er in formele zin geen sprake van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

## Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 AERIUS berekening