



BA

Wijzigingsplan Westelijke Kanaalweg Wemeldinge

Toelichting

Gemeente Kapelle



Colofon

Titel:	Wijzigingsplan Westelijke Kanaalweg Wemeldinge
Auteur(s):	Rowie van den Aker
Gemeente:	Kapelle
Projectnaam:	Westelijke Kanaalweg Wemeldinge
Projectnummer:	TOE01-22039-01e
Datum:	3 mei 2023
Status:	Ontwerp
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
2	Planvoornemen	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Omgevingstoets	20
4.1	Bodem	20
4.2	Geluid	20
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering	25
4.6	Milieueffectrapportage	26
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.8	Natuurwaarden	28
4.9	Watertoets	29
4.10	Groen en water	30
4.11	Verkeer en parkeren	30
5	Haalbaarheid	32
5.1	Financiële haalbaarheid	32
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	32

Bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Aanmeldnotitie MER

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Stikstofberekening

Bijlage 7: Quicksan flora en fauna

Bijlage 8: Watertoetstabel

1 Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het wijzigingsplan “Westelijke Kanaalweg, Wemeldinge” van de gemeente Kapelle.

1.1 Aanleiding

Het planvoornemen kan niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan. Er geldt een wijzigingsbevoegdheid voor de planlocatie om de huidige bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Dit is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing

Figuur 1 toont de kadastrale begrenzing van voorliggend wijzigingsplan.



Figuur 1: kadastrale situatie

Het plangebied is kadastraal bekend als Wemeldinge, sectie C, nummers 2884, 2885 en 23234. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.050 m².

2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het centrum van Wemeldinge, net ten westen van de haven en op 200 meter ten zuiden van de Oosterschelde. De Westelijke Kanaalweg en de Nieuwendijk worden gekenmerkt door een gevarieerde dorpse bebouwing van geschakelde en vrijstaande grondgebonden woningen. In het plangebied bevinden zich drie gebouwen, twee woningen met inpandige garages en een los staande garage.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bouwplan

De dorpse karakteristiek wordt versterkt door in maat en schaal de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten op de huidige bebouwing met rijwoningen en een appartementenblok omzoomd met groenvoorziening. De nieuwe bebouwing van grondgebonden rijwoningen heeft voortuinen met verspringende gevelrooilijnen die het ritme van de bestaande bebouwing doorzetten. De inrit naar het parkeren vormt een ruimtelijke spatie tussen de woningen en het appartementenblokje dat een alzijdige gelede gevelopbouw krijgt die het volume opdeelt in een dorpse schaal. Langs de appartementen wordt een nieuwe langzaam verkeersroute gecreëerd die de Stormezandeweg direct verbindt met de Nieuwendijk waardoor de relatie met de Boulevard wordt versterkt.

De huidige gebouwen in het plangebied worden gesloopt en 9 grondgebonden woningen en 10 appartementen worden gebouwd. De bijbehorende welstandscriteria zijn door de raad vastgesteld op 22 februari 2022 en als opgenomen.

Een overzichtstekening van het bouwplan is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: overzichtstekening bouwplan

Een aanzicht van het bouwplan gezien vanuit de boulevard is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3: aanzicht vanaf Boulevard

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd.

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend wijzigingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is namelijk een aantal ruimtelijke ordeningstaken van de Rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog bij de Rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de SVIR van toepassing blijven. In deze paragraaf is het plan echter integraal aan de SVIR getoetst.

De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat dertien nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats bepaald. Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waar de in het Barro beschermde belangen aan de orde zijn. Er is geen nadere toetsing nodig.

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Analyse

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Ontwikkelingen met meer dan elf woningen worden gezien als stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het toevoegen van 19 woningen en is daarmee een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is daarom nodig.

Is er behoefte aan de woningen van het planvoornemen?

Paragrafen 3.3 en 3.4 bevatten een analyse van het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid, waaruit volgt dat er zowel in kwantitatieve zin (aantal woningen) als in kwalitatieve zin (woningtypen) behoefte is aan de woningen van het planvoornemen. In het kader van de 'laddertoets' is de behoefte daarmee in voldoende mate aangetoond.

Is er ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied beschikbaar?

Het plangebied is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied en alle woningen zullen dus binnen het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan heeft betrekking op de onderwerpen economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Het Omgevingsplan 2018 bevat slechts beperkt nieuw beleid ten opzichte van het Omgevingsplan 2012-2018. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 beoogt naast een concrete invulling voor de vier grote strategische opgaven (duurzame en concurrerende economie, klimaatbestendige en neutrale samenleving, waardevolle leefomgeving en toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving) ook een eerste aanzet te geven voor de lange termijn strategische doelen. De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen.

Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving**Stedenbeleid**

In Zeeland is er sprake van een trek naar de steden en neemt de totale behoefte aan extra woningen in Zeeland de komende tien jaar geleidelijk af naar nul. Door de aanvullende woningbouw te concentreren in stedelijk gebied wordt niet alleen gebouwd waar de markt om vraagt, maar wordt ook het draagvlak voor voorzieningen in de directe omgeving behouden. Daarnaast zal het nodig blijven om de woningbouw in dorpen te faciliteren, dit zal dan primair via herstructurering, inbreiding binnen de bestaande kern, vervangende nieuwbouw en het verleggen van bestaande plannen naar nieuwe kansrijke locaties moeten gebeuren.

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.

Wonen

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. Woningbouwprojecten hebben een gemeentegrensoverschrijdende impact. Het omgevingsplan benadrukt dan ook het belang van regionale woningmarktafspraken. De regionale woningmarktafspraken zijn bedoeld om regionaal woningbouwbeleid vast te stellen en dienen als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Toetsing

Het planvoornemen is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, op korte afstand van voorzieningen. De gemeente Kapelle is onderdeel van de regio Bevelanden. De woningmarktafspraken van deze regio zijn in de Agenda Wonen in De Bevelanden 2020 opgenomen. Hierin is aangegeven dat er in Kapelle meer behoefte is aan centrum dorpse woningen. Vanuit de markt is mede door de vergrijzing een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen. Daarmee voldoet de ontwikkeling van 19 extra woningen in een behoefte.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het Omgevingsplan 2018.

3.2.2 Omgevingsvisie Zeeland

De Provincie Zeeland heeft de Zeeuwse Omgevingsvisie op 21 november 2021 vastgesteld. Deze visie benoemt de vier Zeeuwse ambities voor 2050 voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de provincie Zeeland. Deze sluiten aan bij de prioriteiten van de NOVI en geven daar een Zeeuwse invulling aan. De Zeeuwse ambities geven richting aan al het provinciale beleid en de uitvoering daarvan. Deze ambities zijn:

- 1 Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.
- 2 Balans in de grote wateren en het landelijk gebied.
- 3 Een duurzame en innovatieve economie.
- 4 Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland.

Deze vier Zeeuwse ambities vragen om een goede afweging van keuzes, zowel op regionaal als op lokaal niveau. De drie afwegingsprincipes die het Rijk daarvoor heeft bedacht -zoals aangegeven in de NOVI- zijn in de Omgevingsvisie vertaald naar vier afwegingsfactoren. Deze zijn nodig om een zorgvuldige afweging te kunnen maken bij concrete initiatieven en activiteiten in Zeeland. Deze afwegingsfactoren zijn:

- 1 Doe meer met minder grond.
- 2 Werk samen en deel kosten en baten.
- 3 Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten.
- 4 Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

De vier ambities zijn algemene strategische ambities met 2050 als horizon. Deze moeten ook richting geven aan beleidsdoelstellingen voor de kortere termijn (2030). In de Omgevingsvisie Zeeland is dan ook het beleid voor de periode tot 2030 vormgegeven.

Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 én afwegingsfactoren voor de uitvoering. Er zijn 27 thema's (bouwstenen) uitgewerkt waarbij het beleid voor de komende 10 jaar is weergegeven en waarvoor instrumenten, waaronder de Zeeuwse Omgevingsverordening, kunnen worden ingezet. In de Zeeuwse Omgevingsverordening is het beleid uit de Zeeuwse Omgevingsvisie verankerd.

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland	Balans in de grote wateren en het landelijk gebied	Een duurzame en innovatieve economie	Klimaatbestendig en CO ₂ -neutraal Zeeland
Woningvoorraad	Bodem	Arbeidsmarkt	Klimaatadaptatie
Woonomgeving	Archeologie	Circulaire economie	Zoet water
Voorzieningen en evenementen	Erfgoed	Recreatie en toerisme	Energietransitie
Onderwijs	Landbouw	Havens en bedrijven	Duurzame energie
Gezondheid	Milieu	Transport en infrastructuur	Waterveiligheid
Mobiliteit	Natuur	Visserij	
Cultuur	Deltawateren		
	Watersysteem		
	Landschap		

Figuur 4: Ambities en bouwstenen Zeeuwse Omgevingsvisie

Kijkend naar het onderhavige plan sluit deze het meest aan bij de bouwstenen zoals genoemd onder de ambitie 'Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland' waarbij, gelet op de aanzet die gegeven is voor de afwegingsfactoren, overwogen kan worden dat de woningbouwplannen passen bij de locatie en daar een meerwaarde voor bieden.

3.2.3 Omgevingsverordening Zeeland 2018

Een aantal onderwerpen uit het Omgevingsplan is juridisch vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Voor woningbouw zijn in de omgevingsverordening alleen regels opgenomen voor kleinschalige woningbouw in het buitengebied. Verder zijn er algemene regels opgenomen die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied. Een beperkt aantal regels heeft vooral betrekking op stedelijke functies. Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming van de Omgevingsverordening 2018.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Zeeuwse Woonagenda

De Zeeuwse Woonagenda is een gezamenlijke leidraad van de Zeeuwse gemeenten en de Provincie Zeeland om de woonopgaven aan te pakken. Hierin zijn ambities en actielijnen geformuleerd die aansluiten bij de visie op wonen en passen binnen de integrale aanpak voor de toekomstige woningvoorraad. De visie op wonen is als volgt geformuleerd: "In 2040 hebben we in Zeeland een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit 100% aansluit bij de vraag".

De ambities vloeien voort uit de belangrijkste opgaven en dienen als richtlijn voor actie. Het gaat om:

- 1 Een toekomstbestendige woningvoorraad
- 2 Kwalitatief complementaire woningbouw
- 3 Innovatieve en flexibele woonvormen

De ambities zijn verder uitgewerkt en voorzien van concrete actielijnen. In die actielijnen werken gemeenten en provincie vanuit een concreet stappenplan aan acties richting de gestelde doelen. Deze ambities en actielijnen hangen sterk met elkaar samen en laten zich het best vertalen in een schematische afbeelding. Zie hiervoor figuur 5.



Figuur 5: Schematische afbeelding ambities en actielijnen Zeeuwse Woonagenda

3.3.2 Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (KWOZ)

Voor de uitvoering van de Zeeuwse Woonagenda speelt het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (KWOZ) een belangrijke rol. Hierin is de huidige stand van de Zeeuwse woningvoorraad onderzocht en afgezet tegen de kwalitatieve behoefte (woningtype, woonmilieu en locatie) van de Zeeuwse bevolking, nu en in de toekomst.

Uit het KWOZ komt voort dat de focus steeds meer komt te liggen bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad: van kwantiteit naar kwaliteit. Voor de verbetering van de woningvoorraad is het ook nodig om de juiste woningen toe te voegen. Een gezonde marktspanning is daarbij essentieel. Middels dit wijzigingsplan worden er 9 grondgebonden woningen en 10 appartementen gerealiseerd.

De belangrijkste conclusies uit het KWOZ zijn tevens vertaald op gemeenteniveau. De belangrijkste conclusies op het niveau van Kapelle zijn de volgende:

- A Tot 2040 nog circa +1.030 huishoudens, groei zit overwegend in 65-plusdoelgroep en in de groep gezinnen

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens van circa 5.250 huishoudens in 2019 naar circa 6.280 huishoudens in 2040. De verwachte huishoudensgroei zit primair in de groep 65- en 80-plushuishoudens. Ook het aantal gezinnen groeit nog. De overige doelgroepen groeien de komende tien jaar nog licht maar nemen per saldo tot 2040 in aantal af.

- B Sterke behoefte nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing, naast aanhoudende behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen

Door de relatief grote en brede aanhoudende huishoudensgroei in Kapelle zien we zowel behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen (voor gezinnen) als ook een sterke behoefte aan nultredenwoningen voor de groeiende groep 65-plushuishoudens. Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huurwoningen, vrijesectorhuur en ruimere nultreden koopwoningen. Naast deze behoefte zien we beperkte theoretische overschotten ontstaan aan kleine sociale huurappartementen.

- C Circa 65 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: vooral kleine sociale huurappartementen en reguliere grondgebonden koopwoningen

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. In Kapelle gaat het indicatief om zo'n 65 woningen. Het gaat vooral om kleine reguliere sociale huurappartementen en reguliere grondgebonden koopwoningen. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij geldt nadrukkelijk: niet ingrijpen kost meer geld dan wel ingrijpen.

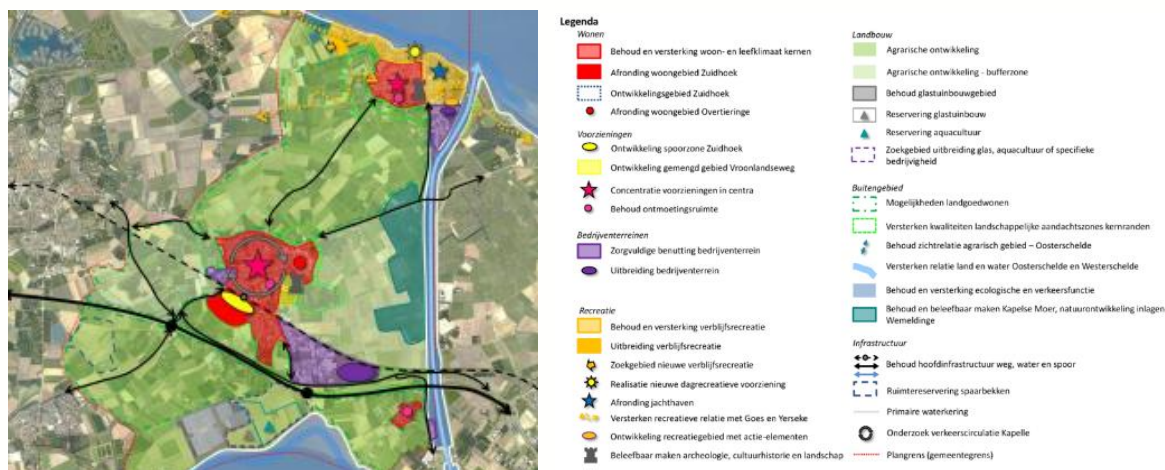
Conclusie

Met de bouw van 10 appartementen en 9 rijwoningen wordt voorzien in de invulling van de marktvraag. De ontwikkeling geeft daarmee invulling aan het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2012-2030

De gemeente Kapelle heeft de Structuurvisie 2012-2030 opgesteld. Met de Structuurvisie geeft de gemeente richting aan de gewenste toekomst van de gemeente. Behoud en versterking van de kernkwaliteiten staat voorop. Net als in andere gemeenten in Zeeland speelt vergrijzing een rol. Vanuit de eigen woningbehoefte komt er meer vraag naar woningen voor ruime eenpersoonshuishoudens. De belangrijkste opgave uit de structuurvisie is het aanpassen van de huidige woningvoorraad zodat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.



Figuur 6: Uitsnede structuurvisie gemeente Kapelle

In figuur 6 is te zien dat het plangebied en de omgeving is aangeduid voor behoud en versterking woon- en leefklimaat kernen. De ontwikkeling bestaat deels uit een herontwikkeling van twee woningen en een garage maar ook nieuwbouw van een appartementencomplex. Het gevolg is een uitbreiding van de huidige woningvoorraad, waarbij woningen worden toegevoegd waar ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast bieden de rijwoningen en appartementen ruimte voor eenpersoonshuishoudens. Zodoende sluit de ontwikkeling aan bij de doelen uit de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie gemeente Kapelle 2017+

Op 9 mei 2017 heeft de gemeente Kapelle een nieuwe woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie benoemt de gemeente Kapelle belangrijke kansen en uitdagingen die zij ziet 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:

- Verbetering en verduurzaming van woningen.
- (Ver)bouwen naar behoefte.
- Anticiperen op langer thuis wonen.
- Nieuwe en flexibele woonoplossingen voor ouderen en andere doelgroepen met zorgvraag.
- Werken aan betere toegankelijkheid van woningen voor lage inkomenshuishoudens.
- 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.

Conclusie

De ontwikkeling sluit aan bij de doelen uit de structuurvisie en de woonvisie van de gemeente Kapelle.

3.4.3 Wijzigingsbevoegdheid geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kom Wemeldinge", vastgesteld door de gemeenteraad op 1 november 2010. Voor het gehele plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'. Dit betekent dat Burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen in de bestemming Wonen, Wonen met de aanduiding 'garage', Groen en Verkeer. Er zijn hierbij wel een aantal voorwaarden waar aan voldaan moet worden:

- A er zijn niet meer dan 30 woningen toegestaan;
- B de woningen mogen vrijstaand en / of twee- of meer aaneen worden gebouwd alsmede ten hoogste 10 woningen gestapeld;
- C de woningen worden georiënteerd op de Binnendijk, Nieuwendijk, Westelijke Kanaalweg en voor een deel op de Stormezandeweg;
- D de goothoogte van de woningen bedraagt ten hoogste 6 m en de bouwhoogte 10 m, waarbij op de noordoosthoek van het perceel een goothoogte van ten hoogste 10 m en een bouwhoogte van ten hoogste 14 m zijn toegestaan;
- E naast de woningen blijft een speelveld bestaan met een oppervlakte van 1.000 m²;
- F er zijn ten hoogste 2 garages toegestaan;
- G parkeerplaatsen voor de woningen worden binnen de Wro-zone - wijzigingsgebied 3 gerealiseerd;
- H wijziging is uitsluitend mogelijk wanneer de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
- I de economische uitvoerbaarheid moet gewaarborgd zijn;
- J voldaan moet zijn aan de vereisten inzake de Flora- en faunawet, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en archeologie;
- K wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer, alvorens de wijziging toe te staan vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- L in het wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- M voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria worden opgesteld op basis van de welstandsnota.

Aan alle bovenstaande voorwaarden is voldaan en de procedure voor een wijzigingsplan kan worden doorlopen.

4 Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Bodem

Verkennd bodemonderzoek

Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Sagro Milieu Advies Zeeland een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, d.d. 6 augustus 2021. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bijgevoegd. Er zijn meerdere bodemverontreinigingen vastgesteld met gehalten tot boven de interventiewaarde. Een olieverontreiniging ter plaatse van en rondom de garage, een olieverontreiniging op het voorterrein grenzend aan de Westelijke Kanaalweg en koperverontreinigingen op het zuidelijk en noordelijk gedeelte van de locatie. Tevens is op het zuidelijk terreingedeelte een puinfundering/halfverharding aanwezig met een asbestgehalte van ruim boven de interventiewaarde.

Conclusie

Er wordt momenteel samen met de gemeente en de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland gewerkt aan een saneringsplan om de verontreinigingen te verwijderen. Ter borging van deze maatregel is in de regels van het wijzigingsplan een bepaling opgenomen die erop toeziet dat de gronden pas in gebruik mogen worden genomen nadat de aanwezige bodemverontreiniging is verwijderd.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeerslawaai en industriellawaai. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst.

Industriellawaai

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is geen nadere toetsing aan het aspect industriellawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig. Een beoordeling van individuele bedrijvigheid in de directe omgeving is opgenomen in paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuzonering.

Verkeerslawaaï

Het akoestisch onderzoek wegverkeer is uitgevoerd door Kragten en is bijgevoegd als bijlage 3. Uit het onderzoek is gebleken dat het plan niet is gelegen binnen de zone van zoneringsplichtige geluidbronnen. Wel zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid betrokken in het onderzoek.

De geluidbelasting van de Westelijke Kanaalweg bedraagt ten hoogste 57 dB (inclusief aftrek) ter plaatse van de oostgevel en 49 dB ter plaatse van de zuidgevel van de zuidelijkste woning van de rijwoningen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt niet gerespecteerd, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Ter plaatse van de overige gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Maatregelen aan de bron en in de overdracht zijn beschouwd en zijn niet mogelijk of wenselijk. In voorliggende situatie is de westgevel als een geluidsluwe gevel aan te merken. De geluidbelasting van alle wegen bedraagt hier minder dan de voorkeurswaarde (48 dB). Aan deze zijde zijn ook de tuinen van de woningen gesitueerd. De maatregelen die worden genomen bij de ontvanger (woning/appartementen) zijn erop gericht te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB, hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

De geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de overige omliggende wegen voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x), ter plaatse van het meest relevante meetpunt een het Oranjeplein te Goes, zijn in Tabel 1 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2020	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	<35 µg/m ³	<35 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	<20 µg/m ³	<20 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaar-gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	<35	<35

Tabel 1: resultaten monitoringstool

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval. Het planvoornemen omvat 19 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Tot slot is ook de NIBM-tool ingevuld, zie figuur 7. Er is geen nader onderzoek nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	141
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,23
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-beteknende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 7: NIBM-tool

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit. Zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. In het kader van het aspect externe veiligheid moet worden uitgesloten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotoename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer. In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- Plaatsgebonden risico:

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.

- Groepsrisico:

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (tien personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Analyse

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe kwetsbare objecten. Beoordeling van het aspect externe veiligheid is noodzakelijk. De Signaleringskaart Externe veiligheid geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Figuur 8 geeft een uitsnede van deze kaart.



Figuur 8: uitsnede signaleringskaart externe veiligheid

Uit de kaart volgt dat er geen inrichtingen, buisleidingen of transportroutes in de directe omgeving van het plangebied liggen, die invloed hebben op het planvoornemen. De dichtstbijzijnde transportroute met gevaarlijke stoffen is het kanaal van Zuid-Beveland, gelegen op circa 950 meter van de planlocatie. Dit is echter van een dergelijke afstand dat er geen sprake is van externe veiligheidsrisico's. Een nadere toetsing is niet nodig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor personen. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van het planvoornemen is een rustige woonwijk. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben.

Invloed omgeving op plan

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de inrichtingen in de nabije omgeving van het plangebied. Tevens zijn de milieucategorieën en richtafstanden opgenomen, alsmede de afstand tussen het bestemmingsvlak van de betreffende inrichting en de dichtstbijzijnde woning in het plangebied.

inrichting	categorie	richtafstand	werkelijke afstand
Westelijke kanaalweg 23-25 Horeca	1	10 m	90 m
Sluisplateau 31 Jachthaven	3.1	50 m	180 m

Tabel 2: inrichtingen omgeving plangebied

Conclusie

De geldende richtafstanden worden gerespecteerd en het aspect bedrijven en milieuzonering vormt hierdoor geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Analyse

Het planvoornemen behoort tot categorie 'D11.2 - De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', zoals genoemd in de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage, maar blijft (ruim) onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Desondanks is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig, zie bijlage 4. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt te zijner tijd aan het ontwerpwijzigingsplan toegevoegd.

Conclusie

Het planvoornemen is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit zal voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan worden genomen.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

Archeologie

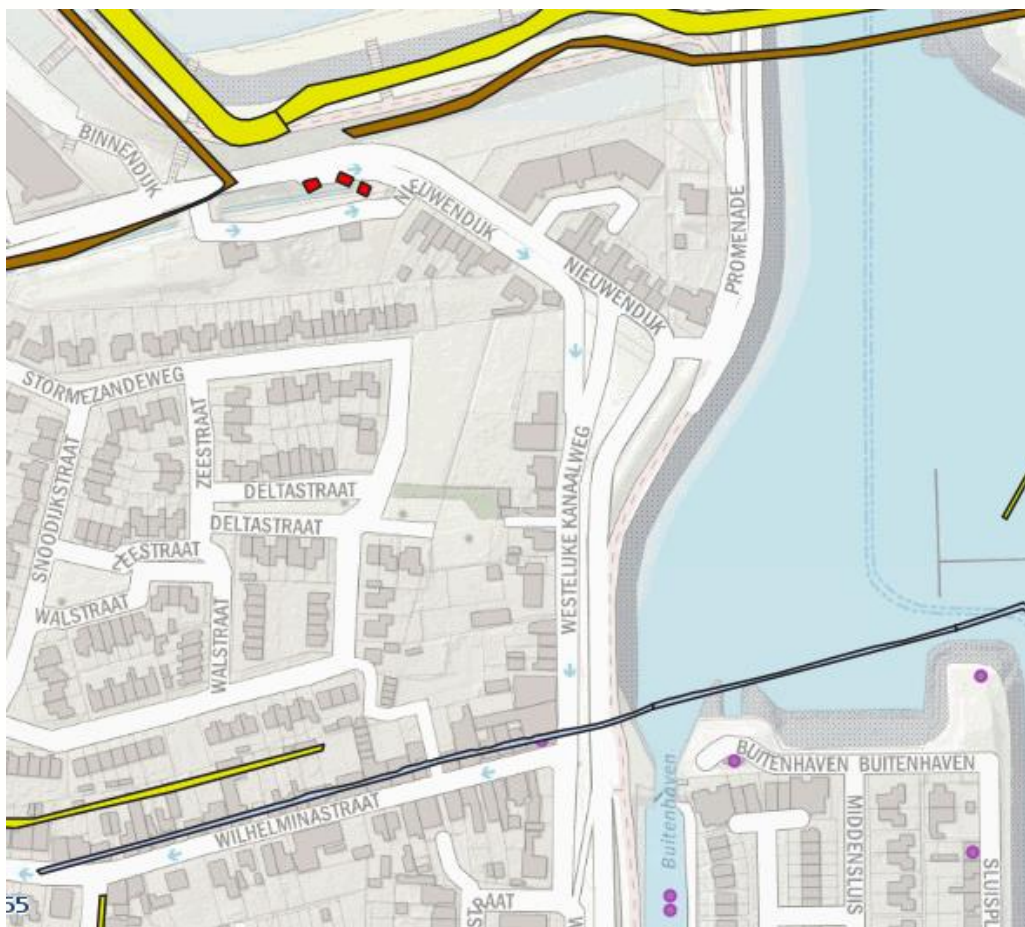
Gemeente Kapelle heeft een Archeologische Beleidskaart vastgesteld, waarop het plangebied in de zone "1" ligt. Conform het beleid moeten bodemingrepen met een diepte van 0,4 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m² voorafgegaan worden van een archeologisch onderzoek. Het planvoornemen overschrijdt deze grenzen, waardoor onderzoek noodzakelijk is.

Het archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu en bijgevoegd als bijlage 5. Het archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat de archeologische verwachting binnen het plangebied zeer laag is door invloed van natuurlijke erosie en als gevolg van menselijk handelen. Er wordt daarom geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd is dat de dubbelbestemming Waarde – Archeologie die nu op het bestemmingsplan ligt niet meer van toepassing is binnen het plangebied. Het is echter altijd mogelijk dat bij graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen. Hiervoor geldt op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Cultuurhistorie

Figuur 9 geeft een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



Figuur 9: Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In de directe omgeving is daarentegen wel sprake van waardevolle elementen:

- Bebouwing uit minuutplannen 1832
- Topografische elementen uit minuutplannen 1832
- Cultuurhistorisch monument Wilhelminastraat 90

Het planvoornemen tast geen cultuurhistorische waarden aan.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Natuurwaarden

De bescherming van natuurwaarden is geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de 'externe werking'. Het gaat daarbij enerzijds om versturende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Vanwege de kleinschaligheid van de ingreep wordt er geen effect verwacht op de Natura 2000-gebieden.

Er dient volledigheidshalve nog wel te worden nagegaan of er geen significante stikstofdepositie zal plaatsvinden op dit Natura 2000-gebied. Hiertoe is via het landelijk voorgeschreven online rekeninstrument AERIUS Calculator een stikstofdepositieberekening, d.d. 10 februari 2023, verricht en als bijlage opgenomen. Uit de verrichte berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol per hectare per jaar bedraagt ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

Beschermde soorten

Er is een quickscan flora en fauna verricht om inzicht te verkrijgen of er mogelijk beschermende soorten in het plangebied aanwezig zijn of gebruiken als foerageergebied, zie bijlage 7. Met zekerheid kan gesteld worden dat er geen verblijfplaats in en rondom de bebouwing op de locatie aanwezig zijn voor alle fauna. Er gelden geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.

Bij het Waterschap Scheldestromen wordt hiervoor een watertoetstabel gebruikt. In deze tabel zijn de hiervoor genoemde aspecten verwerkt. De tabel in bijlage 8 is ingevuld voor het onderhavig plan. Hieruit blijkt dat het verhard oppervlak toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. De benodigde waterberging vindt plaats als onderdeel van de gemeentelijke aanpak wateroverlast Nieuwendijk. Hiervoor wordt de bestaande watergang in het naastgelegen park natuur aangepast en een nieuw gescheiden rioleringsysteem aangelegd, zie figuur 10. De tabel is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap.



Figuur 10: Waterberging Oosterscheldestraat

4.10 Groen en water

In het plangebied is ruimte gemaakt voor de aspecten groen en water. Rondom het appartementencomplex wordt een tuin aangelegd wat zorgt voor een groene omgeving. De openbare parkeerplaatsen aan de achterzijde van de rijwoningen worden half verhard, dit zorgt voor minder verhard oppervlak in het plangebied en een betere infiltratie van het regenwater binnen het plangebied.

4.11 Verkeer en parkeren

De gemeente Kapelle heeft geen specifiek parkeerbeleid en daarom wordt de parkeerbehoefte berekend op basis van parkeerkencijfers uit de meest actuele CROW-publicatie (publicatie 381). Op basis van kencijfers uit deze publicatie wordt tevens de verkeersgeneratie berekend. Voor het juiste kencijfer wordt een ligging in de rest bebouwde kom gehanteerd, de gemeente Kapelle wordt op basis van adressendichtheid getypeerd als weinig stedelijk gebied (CBS). Verder wordt uitgegaan van het gemiddelde binnen de bandbreedte van het kencijfer.

Verkeersgeneratie

Type woning	Aantal	kencijfer (mvt/woning/etmaal)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Rijwoning, koop	9	7,4	66,6
Appartementen, koop	10	7,4	74
Totaal	19	-	140,6

Tabel 3: verkeersgeneratie planvoornemen

Het plangebied zal ontsloten worden via de Westelijke Kanaalweg. De toename van 141 verkeersbewegingen vormt geen belemmeringen voor deze weg.

Parkeren

Met behulp van de parkeerkencijfers en de aanwezigheidspercentages bij gecombineerd gebruik, is de parkeervraag bepaald. Bij woningbouw is de maatgevende periode de werkdagavond omdat het gecombineerde aanwezigheidspercentage van de bewoners (90%) en de bezoekers (80%) het hoogst is.

Programma	Parkeernorm		Aanwezigheidspercentage	
9 koop, huis, tussen/hoek	x 1,7 pp per woning	= 15,3 bewonersparkeerplaatsen	x 80% =	12,24 parkeerplaatsen
	0,3 pp per woning	= 2,7 bezoekersparkeerplaatsen	100% =	2,70 parkeerplaatsen
10 koop, appartement, duur	x 1,8 pp per woning	= 18,0 bewonersparkeerplaatsen	x 80% =	14,40 parkeerplaatsen
	0,3 pp per woning	= 3,0 bezoekersparkeerplaatsen	100% =	3,00 parkeerplaatsen
Totaal =				32,34 parkeerplaatsen

Tabel 4: parkeerbehoefte tijdens de maatgevende periode (werkdagavond)

Op de overzichtstekening zijn in totaal 34 parkeerplaatsen ingetekend. Aan de achterzijde van de rijwoningen zijn 26 parkeerplaatsen voorzien met 8 openbare parkeerplaatsen aan de Westelijke Kanaalweg. Het planvoornemen voldoet daarmee aan de parkeerbehoefte.

Parkeergelegenheid		Parkeercapaciteit
A) Openbare parkeerplaatsen op de Westelijke Kanaalweg	=	8,0 parkeerplaatsen
B) Parkeerplaatsen achterzijde rijwoningen	=	26,0 parkeerplaatsen
Totaal		34,0 parkeerplaatsen

Tabel 5: parkeercapaciteit

Bij de te realiseren parkeerplaatsen zullen ook loze leidingen aangelegd worden conform de eis uit het Bouwbesluit om mogelijke laadpalen te kunnen plaatsen en aan te sluiten.

5 Haalbaarheid

5.1 Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie hebben gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van dit wijzigingsplan dient de directe omgeving meegenomen te worden middels een omgevingsdialoog. De omgevingsdialoog moet nog plaatsvinden.

5.2.2 Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg wordt het plan in ieder geval toegezonden aan de provincie en het waterschap.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Aanmeldnotitie MER

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Stikstofberekening

Bijlage 7: Quicksan flora en fauna

Bijlage 8: Watertoetstabel



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl