

Toelichting bestemmingsplan 'Frisostraat 2 Schore'



Toelichting

Identificatiecode:

NL.IMRO.0678.buitengebiedHZ011-VAST

Planstatus:

Vastgesteld

Datum:

31 oktober 2023

Versie:

-

Auteur:

Arnoud de Looff

B&RO Advies || Etty Hillesumstraat 39 || 4335 SB Middelburg || Tel: +31 (0)620505282

|| E-mail: info@benroadvies.nl

Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel.....	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende plannen	6
1.4 Leeswijzer.....	6
2. Bestaande en gewenste situatie	7
2.1 Bestaande situatie.....	7
2.2 Gewenste situatie	9
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie.....	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).....	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Zeeland	12
3.2.2 Omgevingsplan 2018	13
3.2.3 Omgevingsverordening	13
3.3 Regionaal beleid.....	14
3.3.1 Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ).....	14
3.3.2 Regionale Woningmarktafspraken	14
3.3.3 Regionale woonvisie	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Structuurvisie gemeente Kapelle 2012-2030.....	16
3.4.2 Woonvisie gemeente Kapelle 2017+	18
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten	19
4.1 Inleiding.....	19
4.2 Archeologie en Cultuur	19
4.3 Bedrijven en Milieuzonering	20
4.4 Bodemkwaliteit	22
4.5 Externe veiligheid.....	23
4.5.1 Algemeen.....	23
4.5.2 Inrichtingen	23
4.5.3 Risicokaart	23
4.5.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen	24
4.5.5 Buisleidingen	24
4.6 Natuur	25

4.6.1 Flora en Fauna	25
4.6.2 Stikstofdepositie	26
4.7 Geluid	27
4.8 Luchtkwaliteit	28
4.9 Water	29
4.10 Kabels en Leidingen	31
4.11 Milieu effecten rapportage	31
4.12 Verkeer en parkeren	32
5. Juridische aspecten	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Systematiek bestemmingen	33
5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	33
5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	33
5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels	34
5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen	34
6. Uitvoerbaarheid	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.1.1 Procedurele kosten	35
6.1.2 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2.1 Algemeen	35
6.2.2 Vooroverleg	35
7. Zienswijze	35
Bijlagen	36
Bijlage 1 Archeologisch onderzoek	
Bijlage 2 Bodemonderzoek	
Bijlage 3 Flora en Fauna onderzoek	
Bijlage 4 Stikstofberekening	
Bijlage 5 Stedenbouwkundigadvies	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Tussen Nieuwe Kerkplein 1 en Frisostraat 4 te Schore ligt een boomgaard. Zie afbeelding 1 voor de locatie. Het voorste perceel en het perceel daarachter is in eigendom van nabij gevestigde agrariër. De boomgaard is tot op heden nog als boomgaard in gebruik. De eigenaar heeft besloten om gronden met boomgaard als onderdeel van zijn agrarische bedrijfsvoering om te zetten in een andere bestemming en daarvoor in de plaats maximaal twee woningen voor terugbouwen. Omdat de huidige bestemming, 'Agrarisch', geen woonfunctie toestaat en er ook geen bouwvlak aanwezig is, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. De gemeente Kapelle heeft aangegeven medewerking te verlenen.

Het bestemmingsplan bevat regels, een verbeelding en een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd aangegeven dat de gewenste ontwikkeling past binnen rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. Deze toelichting gaat hier verder op in.



Afbeelding 1 locatie, (bron: Geoweb Zeeland)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft drie kadastrale percelen, te weten sectie M nummer 2183, sectie S nummer 226 en sectie S nummer 227. Zie afbeelding 2 voor het plangebied. Het plangebied grenst aan de Frisostraat, aan de westzijde het woonperceel Frisostraat 4 en aan de noordzijde aan akkerland. Aan de oostzijde grenst het perceel aan de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Nieuwe Kerkplein. Verderop aan de oostzijde grenst het plangebied aan akkerland dat ingericht is als paardenwei met een buitenrijbak. Het plangebied heeft een eigen toegang. Deze ligt aan de Frisostraat.

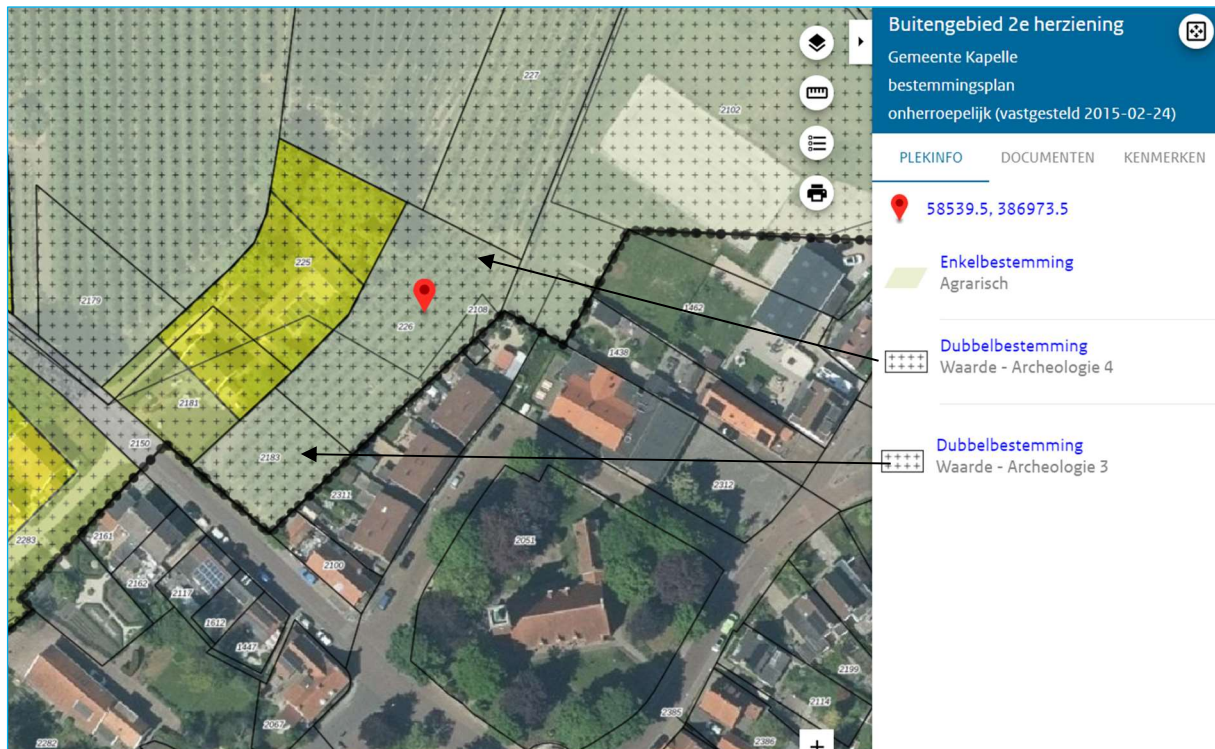


Afbeelding 2, locatie en plangebied (bron: Provincie Zeeland)

1.3 Vigerende plannen

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2^e herziening'. Dit plan vormt dan ook het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden. De hoofdbestemming van de locatie 'Agrarisch' met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' en op het achterste deel 'Waarde – Archeologie- 4'. Zie afbeelding 3 voor een fragment van de digitale kaart met de luchtfoto als onderlegger.

Het realiseren van twee woningen past niet binnen het planologische regime. Er dient hiervoor een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.



Afbeelding 3, fragment plankaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

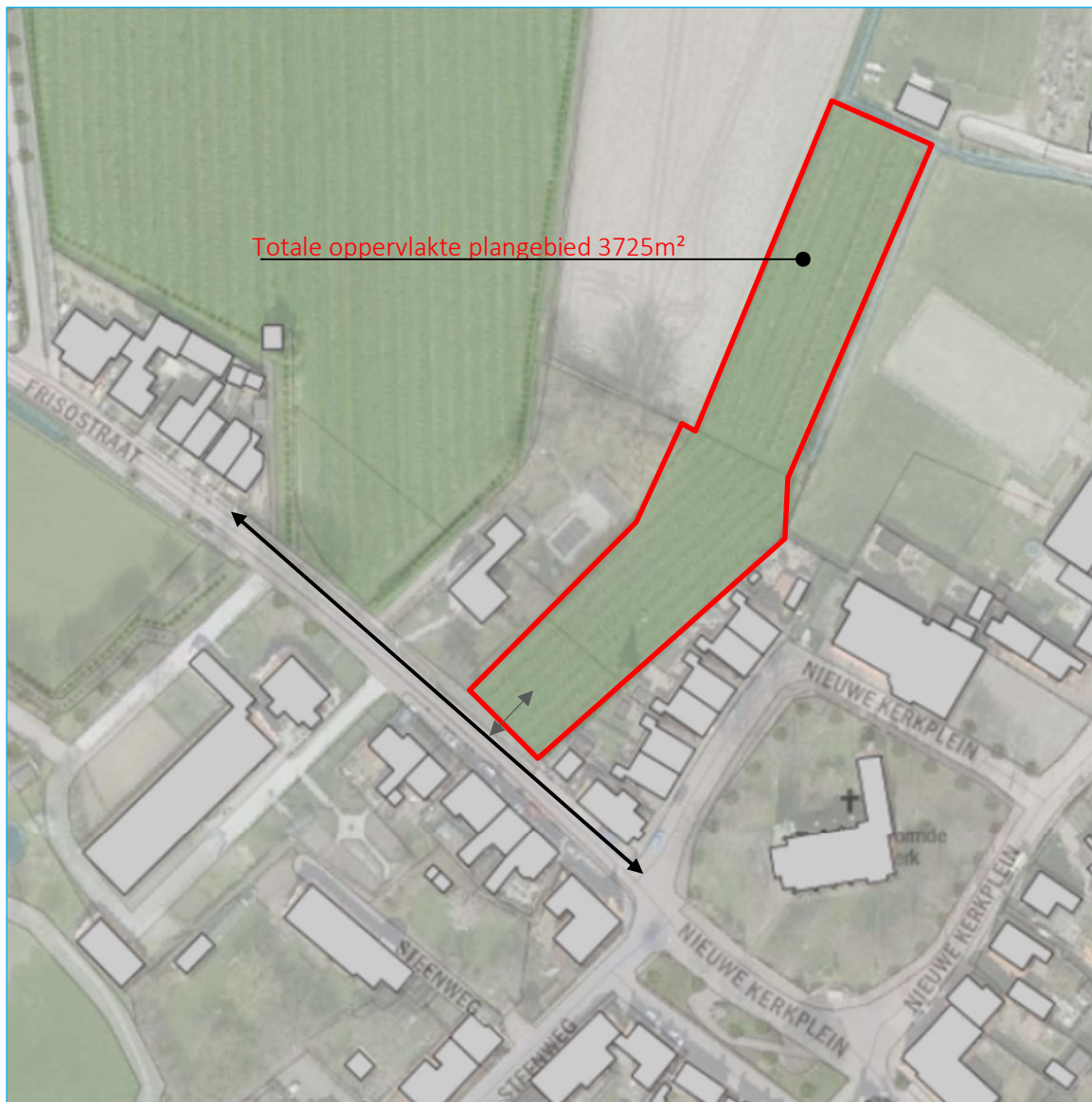
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie en gewenste situatie omschreven. Hoofdstuk drie gaat in op het vigerend beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de ruimtelijke omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk vijf komen de juridische aspecten aan bod en de uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6.

2. Bestaande en gewenste situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is 3725m² groot. Aan de linkerkant van het plangebied ligt een woonperceel bekend onder het adres Frisostraat 4. Aan de rechterkant ligt het perceel Nieuwe Kerkplein 1. De woning aan de Frisostraat 4 heeft een diepe voortuin. Het plangebied ligt in een lintbebouwing. Hetzelfde geldt voor Nieuwe kerkplein 1. Beide woningen hebben de voordeur aan de Frisostraat. De gronden binnen het plangebied worden al tientallen jaren gebruikt als een boomgaard. Zie afbeelding 4. Het plangebied wordt aan via de Frisostraat ontsloten.



Afbeelding 4 locatie, (bron: Geoweb Zeeland)



Afbeelding 5 t/m 7 locatie, (bron: Google Earth)

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Het plangebied is stedelijk gelegen. Voor het nationale belang zijn de volgende beleidskeuzes van toepassing:

1. In het landelijk gebied verbeteren van de balans tussen het landgebruik en de omgevingswaarden van bodem, water en lucht.
2. Beschermen en versterken van de biodiversiteit, en benutten van het natuurlijk aanwezige kapitaal.
3. Realiseren een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit.
4. Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is zeer kleinschalig. De NOVI staat deze ontwikkeling niet in de weg.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Conclusie

Het plangebied raakt geen rijks belangen in het kader van het Barro en daarom vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wro. In het Bro is onder meer vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met diverse aspecten bij het opstellen van bestemmingsplannen. In de hoofdstukken 4 tot en met 6 van deze plantoelichting worden deze verplichtingen nader toegelicht.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
- De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
- Rol van de provincie

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Door een uitspraak van de Raad van State is een grens gesteld dat bij de realisatie van 12 woning sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het onderhavige geval is de bestemming van de gronden ‘Agrarisch’ en kan het niet worden aangemerkt als stedelijk gebied. Ondanks dat de gronden niet worden aangemerkt als stedelijk gebied, liggen deze wel als een ‘gat’ in de lintbebouwing zeer dicht tegen het dorpscentrum tussen bestaande woningen in. Ruimtelijke gezien is het aanvaardbaar dat deze gronden een stedelijk karakter verkrijgen.

Conclusie

De ontwikkeling ligt niet in bestaand stedelijk gebied, maar sluit wel goed aan sinds het een gat in een lint betreft. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd worden dat verdere toetsing aan de Ladder niet nodig is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zeeland

Provinciale Staten hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De ambities voor 2050 en de doelen voor 2030 voor Zeeland liggen vast. Dit is de stip op de horizon voor het beleid van de provincie Zeeland.

Er staan vier Zeeuwse ambities centraal in de Zeeuwse Omgevingsvisie. Deze vier doelen sluiten goed aan bij de uitdagingen die het Rijk heeft genoemd in zijn Nationale Omgevingsvisie. Wel geven ze daar een Zeeuwse invulling aan. De vier ambities zijn samen met organisaties opgesteld. De vier Zeeuwse 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.

De omgeving is nodig om de ambities te kunnen verwezenlijken. Dat kan alleen, net als het opstellen van de Omgevingsvisie, samen. Het halen van de doelen betekent ook: het maken van keuzes voor de toekomst. Bij het maken van die keuzes worden afwegingsfactoren gebruikt. Met behulp van deze afwegingsfactoren wordt bepaald wat echt belangrijk is. Dat zijn onder meer de Zeeuwse kernkwaliteiten. Verder dient te worden aangesloten bij de drie afwegingsfactoren die het rijk in de nationale visie beschreven heeft. De afwegingsfactoren van het rijk zijn omgezet naar de Zeeuwse omstandigheden. Daarmee komt men op vier afwegingsfactoren:

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 Zeeuwse Omgevingsvisie beschrijft de vier Zeeuwse ambities voor 2050. Om in 2050 de gewenste doelen te bereiken, worden er duidelijke afspraken gemaakt om stappen te zetten tot 2030. Deze tussendoelen voor 2030 zijn op hun beurt weer opgehangen aan de vier Zeeuwse ambities, ook al vallen sommige doelen onder verschillende ambities. De omschrijving van de korte-termijn doelen (voor 2030) en de manieren om ze te behalen, staan uitvoerig beschreven in deel B van de Omgevingsvisie.

Uitstekend wonen en leven in Zeeland	Balans in de grote wateren en het landelijk gebied	Een duurzame en innovatieve economie	Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland
Woningvoorraad	Bodem	Arbeidsmarkt	Klimaatadaptatie
Woonomgeving	Archeologie	Circulaire economie	Zoetwater
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		

Afbeelding 9 thema's (bron: omgevingsvisie in vogelvlucht)

Conclusie

In huidige situatie is sprake van een spuitzone waarbinnen de woningen aan de Nieuwe Kerkplein liggen. Door het beoogde plan komt de spuitzone te vervallen. De beoogde ontwikkeling sluit het meeste aan bij de ambitie 'Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland'.

3.2.2 Omgevingsplan 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Dit plan is het provinciale beleidsplan voor ruimte, water en natuur en heeft een wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening, Wet milieubeheer en Waterwet. Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen en het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen en -agenda's.

Ten aanzien van wonen zet de provincie in op een sterke economie, een goed woon- en leefklimaat en op bevordering van de kwaliteit van water en landelijk gebied. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren, het woonbeleid is hierop afgestemd. Gestreefd wordt naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de huishoudens. Door de sociaal-demografische ontwikkelingen neemt de behoefte aan woningen nabij voorzieningen in steden en centrumkernen toe. Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Er moet daarom op regionaal niveau gekozen worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de burger. De keuzes moeten worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken voor de Bevelanden. De regionale woningmarktafspraken zijn bedoeld om regionaal woningbouwbeleid vast te stellen en dienen als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze liggen voor de gemeente Kapelle vast in de regionale woningbouwafspraken voor de overige vier gemeente De Bevelanden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het Omgevingsplan 2018

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Enkele raakvlakken zijn, nieuwbouw als inbreidingslocatie, sanering van bedrijven of bedrijfsactiviteiten en herstructurering in de kern of randzone.

Conclusie

De boomgaard met spuitzone wordt gerooid. Het leefklimaat van de bewoners aan de Nieuwe Kerkplein zal hierdoor verbeteren. Dit geldt ook voor de bewoners van Frisostraat 4. De agrarische activiteiten binnen het plangebied komen in zijn geheel te vervallen. Dit komt ten goede van het woon- en leefklimaat.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)

In opdracht van de provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeente is een kwalitatief Woningmarkt onderzoek Zeeland uitgevoerd. Doel is om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben, die in kwantiteit en kwaliteit volledig aansluit bij de vraag. Er dient te worden ingezet op het realiseren van nul tredenwoningen, geschikt voor de groeiende groep ouderen. De groep jonge huishoudens (met doorgaans de voorkeur voor een reguliere grondgebonden woning) en verbetering van de bestaande woonvoorraad.

Conclusie

Tussen de resultaten van het onderzoek en nu, is de groep jonge huishoudens sterk gegroeid. Op het moment is voor alle doelgroepen een schaarste op de woningmarkt. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om gelijkvloerse laagbouw woning te realiseren maar ook een grondgebonden woning met verdieping onder de kap. Gezien de kavelgrote is het zeer aannemelijk dat de woningen die worden gebouwd eengezinswoningen zullen zijn. Uitgaande van 1 bouwlaag met grote kap. Deze woningen kunnen ook worden voorzien van uitbouwen met op de begane grond een slaapkamer en badkamer. Er is dan ook sprake van aansluiting bij het onderzoek en naar de vraag vanuit de markt.

3.3.2 Regionale Woningmarktafspraken

Sinds 2013 maken de vijf gemeenten op De Bevelanden afspraken over het wonen in de regio. In de vorm van de Agenda Wonen in De Bevelanden zijn afspraken vastgelegd over woningbouw en inhoudelijke zaken ten aanzien van het wonen, zoals herstructurering, wonen en zorg, huisvesting van arbeidsmigranten en prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De provincie Zeeland heeft opnieuw het verzoek gedaan te komen tot actuele afspraken. In 2019 heeft de regio de Woonvisie De Bevelanden 2019-2023 vastgesteld. Deze woonvisie vormt de basis voor de nieuwe woningmarktafspraken, waarin de nadruk ligt op de aanpassing van de woningvoorraad door nieuwbouw en herstructurering. De woningbehoefte voor de komende jaren is gebaseerd op de meest actuele provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (Provincie Zeeland, 2019).

De regio De Bevelanden heeft regionale woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020 – 2030'.

Algemeen

- Niet méér bouwen dan de behoefte;
- Uitsluitend producten die echt iets toevoegen; goede producten op goede plekken;
- Lokaal maatwerk, aansluiten bij DNA van de plek;
- Flexibiliteit in de plannen;
- Onderling bespreken en afstemmen aan de voorkant.

Ruimtelijk

- Hoge dichtheid in de kernen, lage in het landschap;
- In principe binnen de kernen, bij voorzieningen;
- Inbreiden voor uitbreiden;
- Vooral focus op kleine huishoudens in stad en dragende kernen;
- Inzetten op "mooie woondorpen".

Programmatisch

- Duurzaam, extra energiebesparende maatregelen;
- Levensloop- en toekomstbestendig;
- Aandacht voor groen en water;

- Omvang voorraad sociale huurwoningen gelijk;
- Extra middenhuurwoningen;
- Meer hoogwaardige grondgebonden nultreden en semipermanente woningen.

Het afsprakenkader zet in op:

1. Realistische woningbouwproductie met ambitie.
Binnen het programma wordt ruimte gecreëerd om in te kunnen spelen op de behoefte uit de markt.
2. De juiste kwaliteit, Product Markt Combinaties en woonmilieus.
Er wordt gestreefd naar een optimale match tussen vraag en aanbod.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de mogelijkheid om twee woningen te realiseren. De behoefte naar woningen/bouwpercelen is groot. Er wordt met de lintbebouwing aansluiting gezocht op het huidige DNA van de locatie. Door bestemmingsplanmatig regels op te nemen zijn voor deze locatie verschillende typen woningen mogelijk. Gelijkvloers, levensloop maar ook een voor gezinnen biedt het bestemmingsplan een ruime woning te realiseren. Het beleid vormt dan ook geen belemmering van het bestemmingsplan.

3.3.3 Regionale woonvisie

De gemeenteraad van gemeente Kapelle heeft samen met de andere vier Bevelandse gemeenten, de Woonvisie De Bevelanden 2019-2023 vastgesteld. Deze visie gaat uit van een grote opgave. Er zijn meer woningen nodig door de (weliswaar beperkte) groei van het aantal inwoners. Daarnaast gaan de gemeentes er hard aan werken om de bestaande voorraad woningen aan te laten sluiten bij de veranderende vraag. Daarnaast is er de wens om de bouw- en milieutechnische staat van de woningvoorraad verbeteren. De woonvisie geeft hieraan sturing op hoofdlijnen.

De Woonvisie heeft de volgende speerpunten: de bestaande (particuliere) woningvoorraad, duurzaamheid, lage en middeninkomens op de huurmarkt, senioren en mensen met een zorgvraag. Deze speerpunten zijn vertaald in drie pijlers van het woonbeleid:

1. Toekomstbestendige en complete woonmilieus in de wijken en kernen. De gemeente wil de identiteit en de leefbaarheid van de wijken en dorpen in Kapelle behouden en versterken. Op wijk- en dorpsniveau betekent dit het creëren van een woningaanbod, dat is afgestemd op de samenstelling van de bevolking. Middelen daarvoor zijn nieuwbouw, renovatie en herstructurering. Duurzaamheid en levensloopbestendigheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.
2. Een duurzame woningvoorraad. De woningbehoefte van mensen verandert. Dat vraagt om aanpassing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Maar ook om het beperken van de energiebehoefte en de daaraan gekoppelde woonlasten.
3. Slaagkansen voor iedereen. De gemeente wil dat er voor iedereen iets te kiezen valt op woongebied. Daarvoor moeten er in aantal en kwaliteit voldoende woningen beschikbaar zijn voor onze (toekomstige) inwoners. Voor doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt, zet de gemeente zich extra in. Dit met als doel hun slaagkansen te verbeteren.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 2 woningen. De ontwikkeling van woning kunnen als levensloopbestendige woningen worden beschouwd. De ontwikkeling van levensloopbestendige woningen is in verhouding tot de marktvraag. De ontwikkeling geeft invulling aan het beleid uit de Regionale woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie gemeente Kapelle 2012-2030

De structuurvisie bevat de gemeentelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Met als hoofddoel behoud van verdere ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente Kapelle. Kapelle is een bloeiende gemeente en dit wil het gemeentebestuur ook zo houden. Kapelle is aantrekkelijk wonen, werken en recreëren. De opgave en kansen liggen daarom vooral in het onderhouden en versterken van de bestaande kwaliteiten. Daarnaast verdienen de ruimtelijke kwaliteit, het functioneren van de bedrijventerreinen en de voorzieningen en de recreatie nadrukkelijk de aandacht om deze toekomstgericht te maken en te onderhouden.

De gemeentelijke ambities zijn daarom gericht op:

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

De gemeente heeft een structuurvisiekaart opgesteld met de daarbij behorende legenda. Zie afbeelding 10.

Visie behoud en versterking woon- en leefklimaat kernen

Het beleid is gericht op het ontwikkelen van kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en leefomgeving. Waar nodig wordt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving verbeterd in een planmatige aanpak, met oog voor de samenhang van de verschillende aspecten van de leefomgeving. Het kan om grote herstructureringen gaan maar ook om kleinschalige ontwikkelingen. Bij woningbouwinitiatieven wordt ingezet op de mogelijkheid van levensloopbestendig, duurzaam en energiezuinig bouwen. De prioriteiten voor Schore zijn gericht op het ontwikkelen van inbreidingslocaties op kleine locaties binnen de kern ter versterking van de structuur.



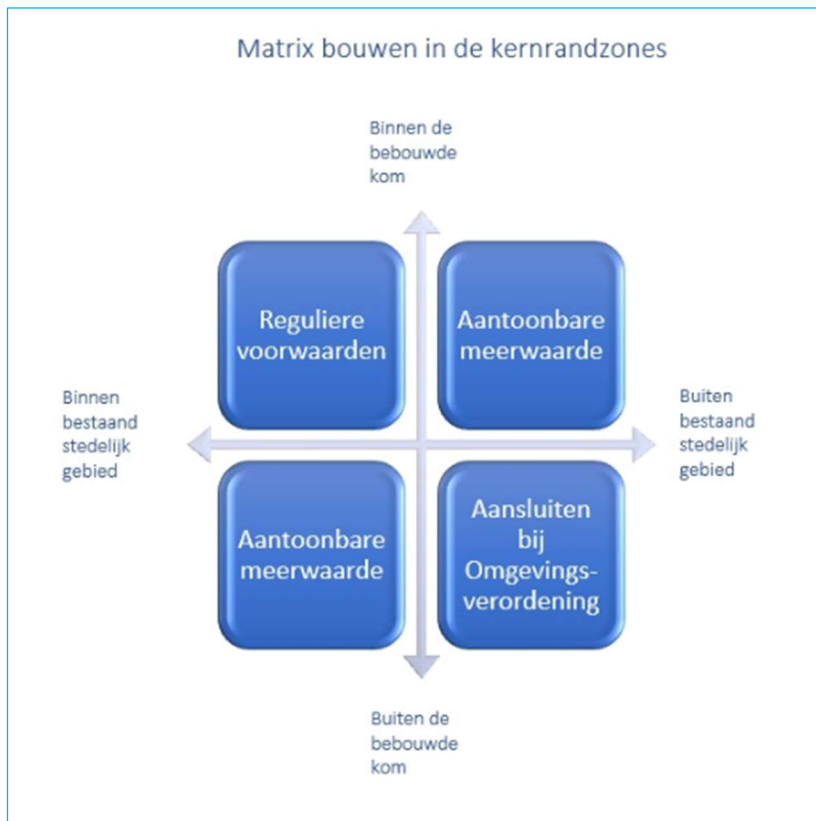
Afbeelding 10 fragment kaart structuurvisie (bron: Structuurvisie gemeente Kapelle 2012-2030)

Bouwen in kernrandzones gewijzigd beleid

De gemeenteraad van Kapelle heeft op 2 maart 2021, overwegende dat de gemeenteraad op 26 maart 2013 de Structuurvisie 2012-2030 heeft vastgesteld, dat in de structuurvisie is vastgelegd dat woningbouw in de kernrandzones in beginsel niet past, gelet op voortschrijdend inzicht draagvlak is

ontstaan om aan de directe randen van de bebouwde kom onder voorwaarden bebouwing mogelijk te maken.

Om tot een goede afweging te komen is een afwegingsmatrix vastgesteld. Aan de hand daarvan kan worden bepaald of en zo ja onder welke voorwaarden een bouwplan in de kernrandzone aanvaardbaar is. Zie afbeelding 11 voor de matrix.



Afbeelding 11 Matrix bouwen in de kernrandzones (bron: Uitwerking Structuurvisie gemeente Kapelle 2012-2030 bouwen in de kernrandzones)

Het afwegingskader voor ontwikkeling is hieronder weergegeven. De C en D varianten zijn niet weergegeven aangezien deze niet relevant zijn voor deze casus.

- A. Wanneer een locatie is gelegen binnen de bebouwde kom en binnen bestaand stedelijk gebied dan kan een bouwplan worden ontwikkeld binnen de daarvoor geldende reguliere voorwaarden bij het opstellen van een bestemmingsplan of een ruimtelijke procedure (onder meer moet sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing). Bovendien worden de plankosten als bedoeld in artikel 6.2.4 Bro verhaald en vraagt de gemeente aan initiatiefnemers die een locatie ontwikkelen een financiële bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit. Planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer. Een en ander overeenkomstig de Nota grondbeleid.
- B. Wanneer een perceel binnen de bebouwde kom is gelegen maar niet binnen bestaand stedelijk gebied kan alleen een bouwplan worden ontwikkeld als naast de genoemde voorwaarden onder A ook aantoonbaar sprake is van één van de volgende vormen van verevening:
 1. Natuur- en/of landschapsontwikkeling;
 2. Behoud- of herstel van cultuurhistorische waarden;
 3. Verbeteren van het woon- of leefklimaat.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde komgrens echter heeft het de bestemming 'agrarisch' waardoor het niet kan worden gezien als een binnenstedelijk gebied. Van toepassing zijn de voorwaarden onder aanhef A plus B.

Ten aanzien van de voorwaarden uit aanhef A dienen de plankosten, financiële bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit en planschade te worden geborgd. Een onderdeel van de financiële bijdragen zijn de vereveningskosten die op basis van provinciaal beleid en gemeentelijk beleid zijn bepaald. De kosten op basis van provinciaal beleid zijn €20,- per m³ en gemeentelijke Kapelse grondbeleid €8,- per m² met een max. van 1000m². Deze kosten worden opgenomen in een aparte overeenkomst die tussen de initiatiefnemer en gemeente wordt gesloten.

Ten aanzien van de voorwaarden uit aanhef B wordt met de beoogde ontwikkeling voldaan aan één van de 3 vereveningsvoorwaarden. Dit is namelijk nummer 3. De boomgaard ter plaatsen te stoppen zullen er geen spuitactiviteiten meer plaatsvinden. Dit komt ten goede van het woon- en leefklimaat van de direct aangrenzende woonpercelen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling ligt binnen de kom van het dorp Schore. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in twee (levensloop)woningen die in de lintbebouwing worden gerealiseerd. Dit sluit aan op de visie en het gewijzigd beleid om toch binnen de kernrandzone kleinschalige woningbouw toe te staan.

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 uitdaging die zij zien voor de Kapelse woningmarkt en ambities en koers op lange termijn. De woonvisie sluit aan bij de ambities zoals neergelegd in de Structuurvisie: behouden en versterken van wat Kapelle definieert, namelijk een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De uitvoeringsagenda bevat de prioriteitenstelling, te voeren beleid en instrumenten die de gemeente voorstelt voor de komende vijf jaar en een doorkijk naar tien jaar. Het gaat om een diverse woonvormen van grondgebondenwoningen tot nultreden woningen. De meerderheid van de huishoudens geeft aan het liefst in een reguliere, grondgebonden woning te willen wonen. Vooral jonge stellen en gezinnen geven de voorkeur aan een grondgebonden woning. Ook ouderen geven in principe de voorkeur aan een grondgebonden woning, mits gelijkvloers.

Conclusie

De ontwikkeling betreft maximaal 2 nieuwe woningen in een gat in een lint. Deze nieuwe woningen kunnen ook als levensloopbestendige woningen worden beschouwd. Dit komt door de grote van de kavels en de regels uit het bestemmingsplan die voldoende mogelijkheden bieden voor aan- en uitbouwen die als slaapkamer en badkamer kunnen functioneren. De ontwikkeling sluit aan bij de doelen uit de woonvisie.

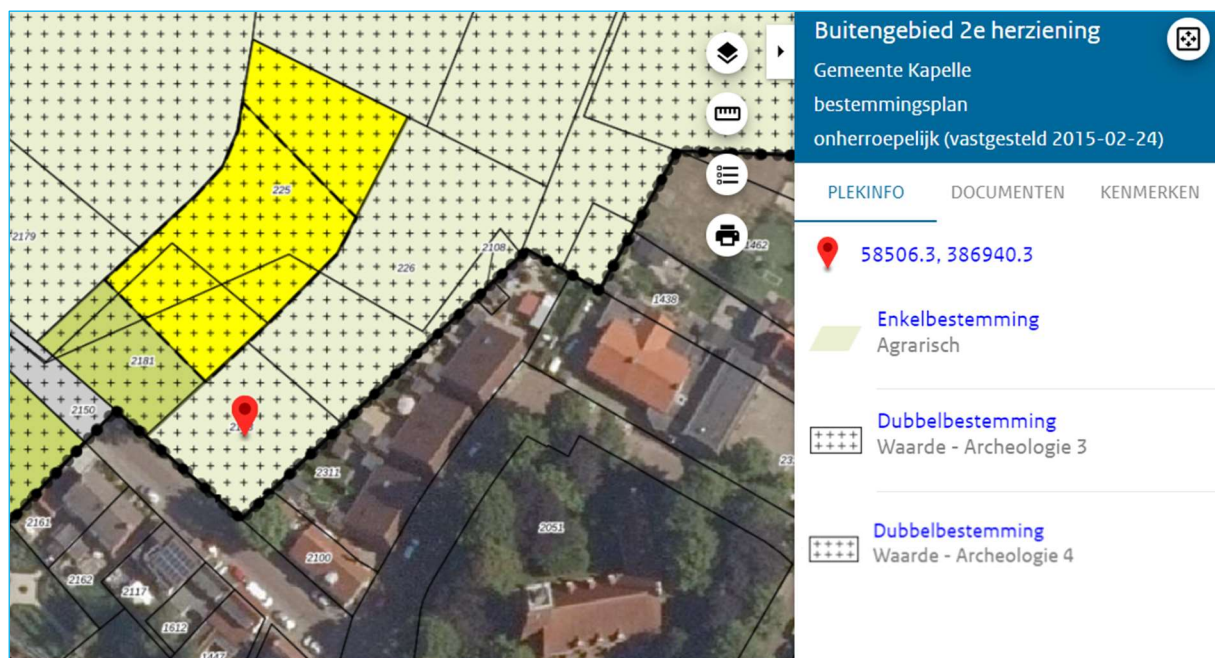
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, watertoets, de ligging van planologisch relevante leidingen ect.

4.2 Archeologie en Cultuur

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Kapelle' en de daarop volgende herzieningen rust op locatie de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-3' en 'Waarde Archeologie-4', zie afbeelding 12. Voor de betreffende locatie is een bureauonderzoek en onderzoek ter plaatse uitgevoerd. Zie bijlage 1. De resultaten geven aanleiding om de bestaande dubbelbestemming één op één over genomen. Bij aanleg, sloop- en bouwactiviteiten dient men de regels uit het bestemmingsplan in acht te nemen. Bij het indienen van de uiteindelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van woningen wordt getoetst aan de regels en blijkt of een archeologisch onderzoek vereist is. Echter kan op basis van het archeologisch onderzoek de conclusie worden getrokken dat voor graafwerkzaamheden die dieper zijn dan 40cm een nader onderzoek moet worden uitgevoerd.



Afbeelding 12 fragment bestemmingsplankaart archeologische, (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Schuin tegenover het plangebied ligt aan de Frisostraat 13 de Rijksmonumentale boerderij genaamd Anna-Hoeve. Het plangebied ligt niet aan en ook niet in de directe zichtlijnen van het Rijksmonument. De beoogde ontwikkeling heeft geen directe invloed op het Rijksmonument.

Conclusie

Voor nu kan worden gesteld dat er geen archeologische beperkingen zijn voor het bestemmingsplan, echter dient bij eventuele toekomstige graafwerkzaamheden die dieper dan 40cm bedragen een nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor het aspect cultuur.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

Bij een wijziging van de bestemming of het toevoegen van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Het besluit geluidhinder (Bgh) wijst volgens art. 1 Wgh een 'woning' aan als geluidsgevoelig object.

De gewenste bestemming 'wonen' sluit aan op de omgeving aangezien de direct aangrenzende percelen eveneens de bestemming 'wonen' hebben. Zie afbeelding 13 op de volgende bladzijde voor de locatie met bestemmingen en afstanden.

Aan de Nieuwe Kerkplein 15 ligt het dorps huis van Schore en heeft de bestemming 'maatschappelijk'. De onderlinge afstanden tussen de gewenste bestemming 'wonen' en het dorps huis is 25m.

Op basis van de VNG richtafstanden zijn de volgende afstanden t.o.v. van een woning, van toepassing:

- a) geur = 0m
- b) stof = 0m
- c) geluid = 30m
- d) gevaar = 0m

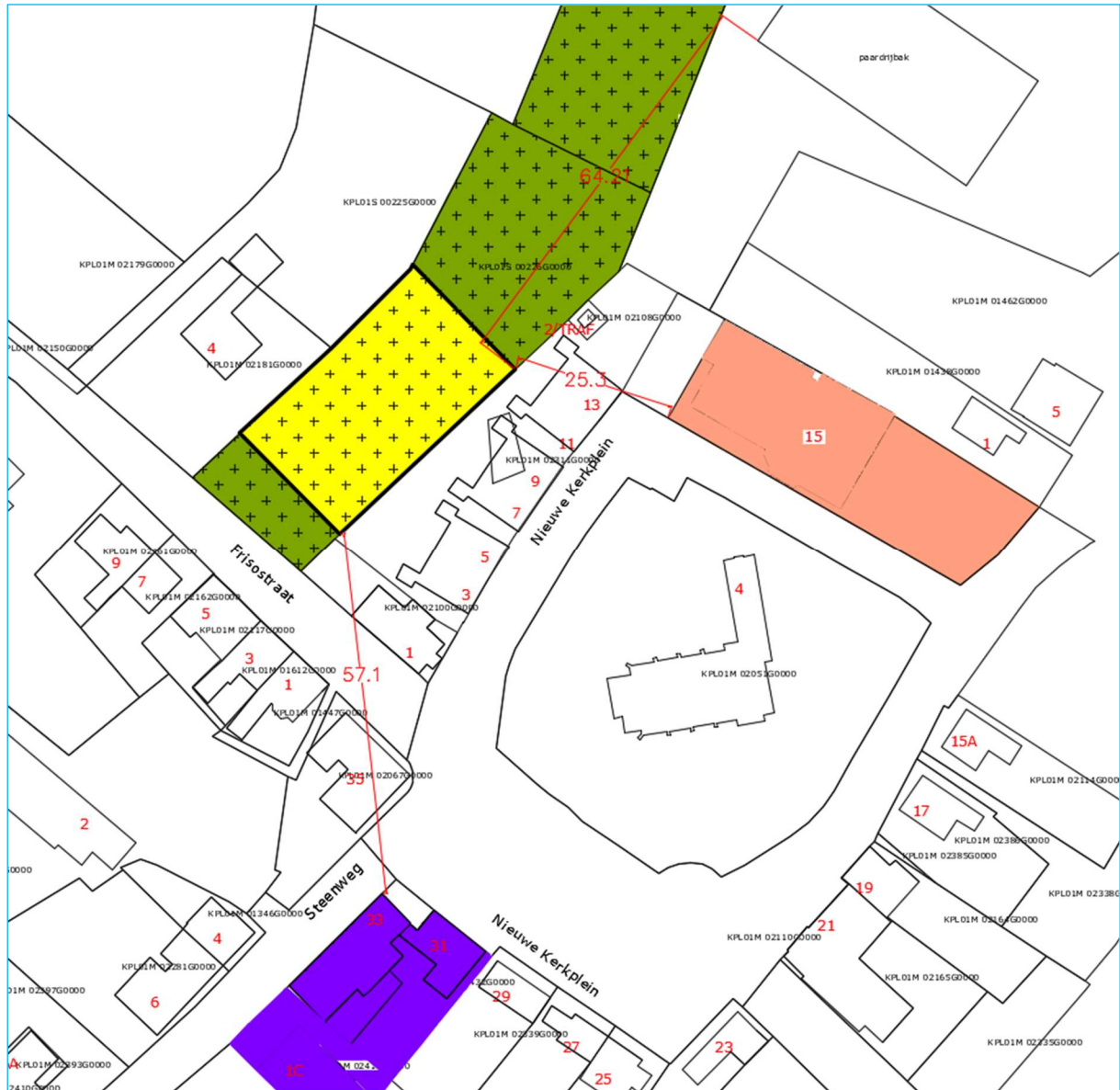
De afstand tussen de gevel van het dorps huis en de toekomstige woning zal meer dan 30m bedragen. Gezien deze afstand kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de richtafstand.

Aan de Nieuwe Kerkplein 31-33 ligt een smederij en heeft de bestemming 'bedrijf'. De onderlinge afstanden tussen de gewenste bestemming 'wonen' en de smederij is 56m. Op basis van de VNG richtafstanden zijn de volgende afstanden t.o.v. van een woning, van toepassing:

- e) geur = 30m
- f) stof = 30m
- g) geluid = 50m
- h) gevaar = 10m

Aan de richtafstand wordt voldaan.

Noordelijk gelegen van de bestemming 'wonen' ligt een paardrijbak. De paardrijbak wordt hobbymatig gebruikt. Een minimale richtafstand tussen de rand van de paardrijbak en de gewenste woningen is 50m in een rustige omgeving/woonwijk. In dit geval is de afstand tussen de paardrijbak en de bestemming 'wonen' met bouwvlak 64m. Aan de richtafstand wordt voldaan.



Afbeelding 13 afstanden tot aan bestemming 'wonen'

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het kader van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering een goed woon- en leefklimaat is geborgd. Daarnaast worden er geen bedrijven met de komst van de bestemming 'wonen' in hun bedrijfsvoering belemmert. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt voor het bestemmingsplan dan ook geen belemmering.

4.4 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet immers geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieu hygiënische kwaliteit van de locatie inzichtelijk worden gemaakt.

Conclusie

Door ABO-Milieuconsult B.V. is een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Zie bijlage 2 voor de resultaten van het bodemonderzoek. Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd. Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese: onverdacht voor bodemverontreiniging. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen op basis van de individuele parameters van bestrijdingsmiddelen, kwik, lood en pak in de bovengrond.

De licht verhoogde gehalte met individuele parameters van bestrijdingsmiddelen. De resultaten geven, kwik, lood, en PAK in de bovengrond, zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Opgemerkt dient te worden dat aan de hand van de bevindingen van onderhavig onderzoek geen absolute uitspraken kunnen worden gedaan over de hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond. Om te bepalen of er sprake is van grond (bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde, wonen of industrie) ofwel een bouwstof gelden andere beoordelingscriteria en onderzoeksstrategieën. Voldaan moet worden aan Besluit bodemkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

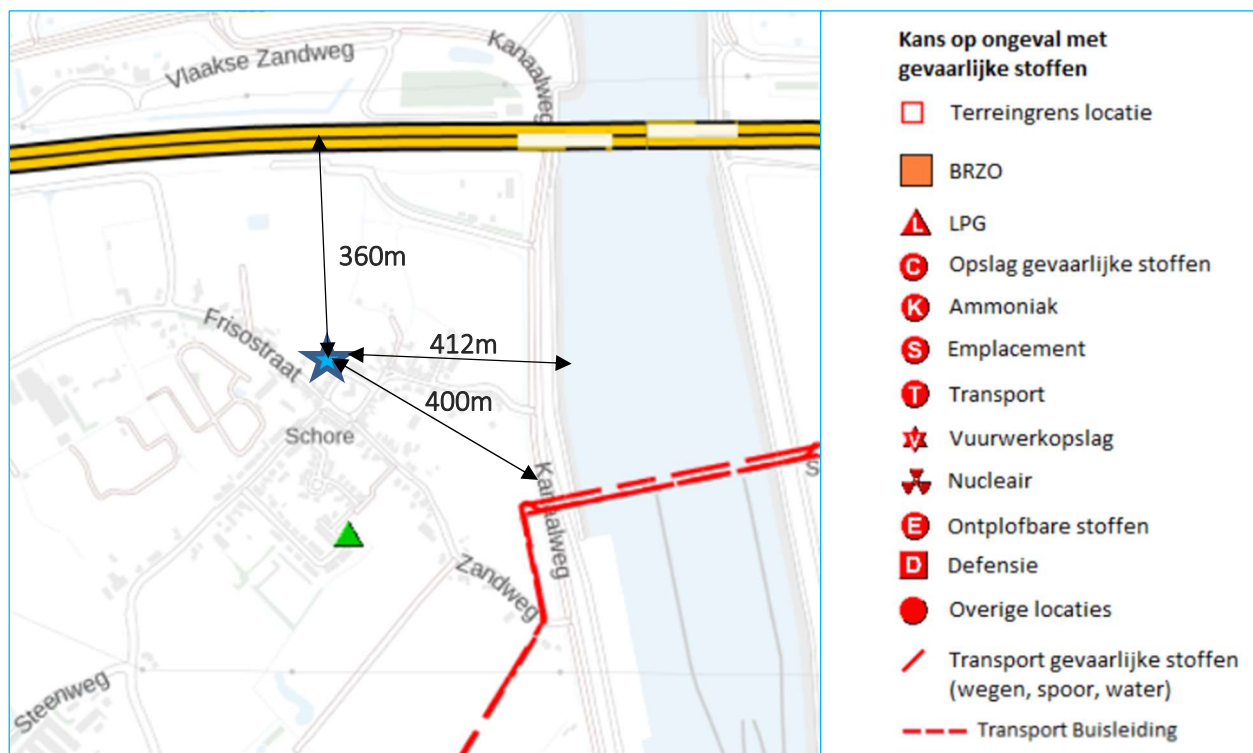
Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants. Het betreft in dit geval een woonfunctie.

4.5.2 Inrichtingen

Er zijn in of nabij het plangebied geen Bevi of Brzo bedrijven aanwezig en dit aspect leidt daarom niet tot ruimtelijke beperkingen voor dit bestemmingsplan.

4.5.3 Risicokaart

Een ander instrument bij het onderzoeken naar de externe veiligheid is de risicokaart van Nederland. De Risicokaart, zie afbeelding 14, geeft informatie over risicosituaties, zoals die zijn vastgelegd in de Regeling provinciale Risicokaart. Aan de hand van de risicokaart blijken er geen andere risico veroorzakende aspecten in de nabije omgeving van het plangebied te liggen.



Afbeelding 14 Plaatsgebonden risicocontouren (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

4.5.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen

Over de A58, ten noorden van het plangebied, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De PR 10^6 contour van deze vervoersas is niet buiten de weg gelegen). De PR 10^8 contour, indicatie voor de omvang van het invloedsgebied, reikt tot 189 m uit de vervoersas. Binnen deze afstand worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De afstand is namelijk 360m.

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van de Westerschelde waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het kanaal door Zuid-beveland ligt op een afstand van 412m.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geeft aan dat het groepsrisico niet in alle gevallen uitgebreid verantwoord hoeft te worden. Die verplichting geldt niet voor ruimtelijk relevante besluiten die betrekking hebben op een gebied dat in zijn geheel op meer dan 200 meter vanaf de buitenrand van de transportroute ligt. Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter levert slechts een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. In het onderhavige geval ligt het plangebied niet binnen deze zone van 200 meter.

4.5.5 Buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen leidingen voor bijvoorbeeld gastransport e.d. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

4.6 Natuur

4.6.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aan de Wet natuurbescherming te worden getoetst. Bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van natuurgebieden staat hierin centraal. De ruimtelijke ingreep mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuur.

In de bestaande situatie is het plangebied als boomgaard in gebruik. Het dichtstbijzijnde gelegen natuurgebied is het Natura 2000 Westerschelde & Saeftinghe gebied. Dit gebied ligt op een afstand van 1,2km. Zie afbeelding 15.



Afbeelding 15 Natura 2000 gebied tov de locatie,(bron: natura2000.eea.europa.eu)

Door ABO Milieuconsult B.V. is een flora en fauna onderzoek opgesteld en uitgevoerd. Zie bijlage 3 voor het onderzoek. De bestaande haag die aan de westzijde van het perceel is gelegen, dient te blijven bestaan i.v.m. mogelijke aanwezigheid van mussen. Indien deze toch wordt verwijderd, is hiervoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming vereist. Deze haag ligt echter niet binnen het plangebied en is ook niet in eigendom van de initiatiefnemer.

Conclusie

In de huidige situatie is sprake van een boomgaard. De boomgaard wordt van oudsher al bespoten. Met het verdwijnen van de boomgaard komt ook het bespuiten van de boomgaard te vervallen. Dit is ten aanzien van de natuur en aangrenzende woonpercelen, een grote verbetering. Met de komst van twee woningen is er geen negatief effect te verwachten op het Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn bovendien kleinschalig van aard. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot nadelige gevolgen voor de Flora en Fauna.

4.6.2 Stikstofdepositie

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan daardoor niet anders dan constateren dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Naar aanleiding hiervan dient ook stikstofuitstoot tijdens de alle activiteiten te worden berekend.

Conclusie

In de bestaande situatie is sprake van agrarische grond dat in gebruik is als een boomgaard. De nieuwe woningen wordt niet op het gasnet aangesloten. Door het opheffen van de agrarische gronden neemt de stikstofuitstoot af. Dit is een pluspunt. De route waarover de verkeersbewegingen lopen is via het dorp naar de Kanaalweg. De lengte van de lijnbron is de route die vanaf de bouwlocatie naar een weg loopt waarin de verkeersbewegingen opgaan in het huidige verkeersbeeld. Dit betreft de Kanaalweg.

Uit de resultaten blijkt dat er voor de gebruiksfase geen stikstofemissie op Natura 2000-gebied is die hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Zie bijlage 4 voor de stikstofberekening.

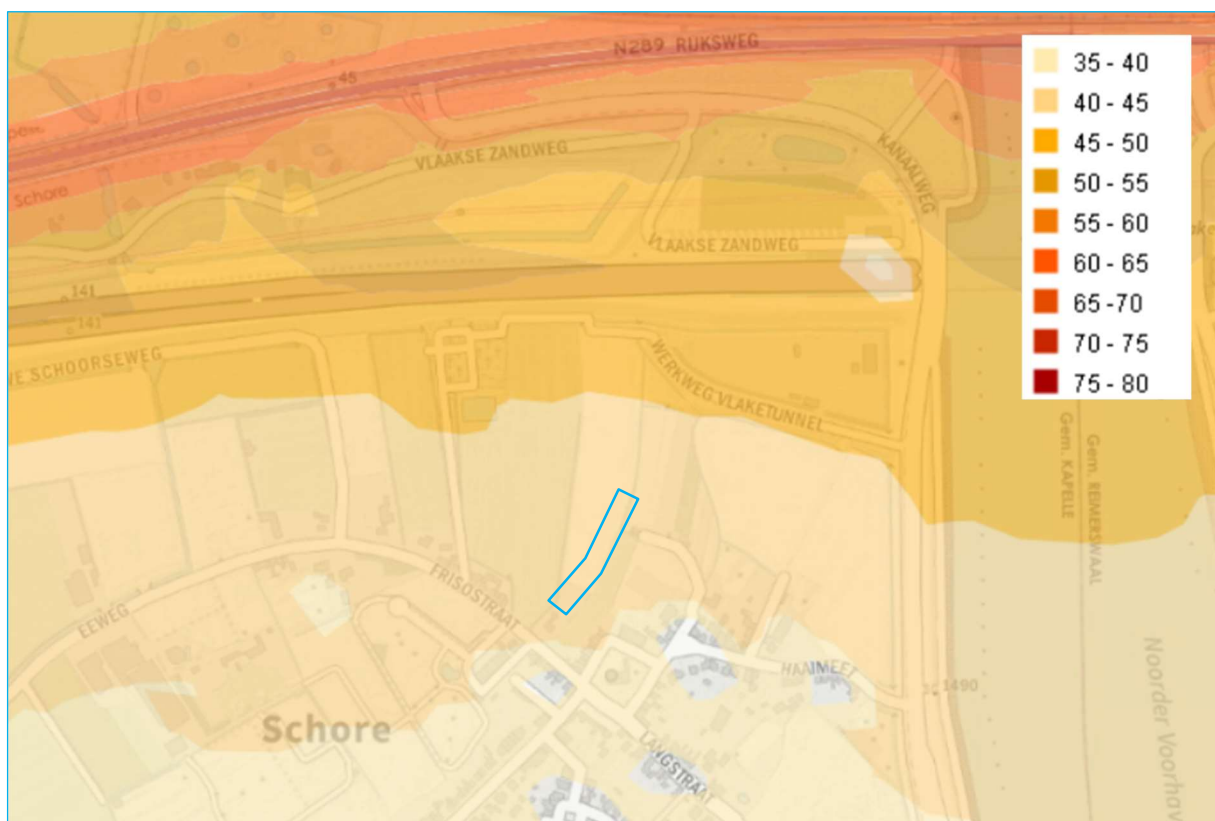
Dit betekent dat er geen Natuurwet beschermings-vergunning van de provincie Zeeland is vereist. Het bestemmingsplan kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden vastgesteld.

4.7 Geluid

Ten aanzien van geluidhinder zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet onder meer langs wegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In dit geval gaat het om het toevoegen van een bestemming 'wonen' met als doel de realisatie van maximaal twee woningen. De Frisostraat is een 30km/u-weg. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen waar een maximum voor 30km/u geldt.

Een ander aspect is verkeerslawaaai van de A58. Provincie Zeeland heeft de geluidsbelasting in kaart gebracht. Zie afbeelding 16.



Afbeelding 16 geluidsbelasting A58,(bron: Geoweb provincie Zeeland)

Conclusie

Gezien de afstand t.o.v. de A58 en de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt, is de het aspect geluid van de A58 niet meer relevant. De Wgh staat de realisatie van deze ontwikkelingen niet in de weg. Verder akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van toepassing, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van maximaal twee woningen. De ontwikkeling is daarom te kwalificeren als 'niet in betekenende mate' en heeft zodoende geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Voor de volledigheid is met behulp van de NIBM-tool, inzichtelijk gemaakt wat de maximale bijdrage NO₂ en PM₁₀ is. Hieruit blijkt dat de toename onder de grenswaarde van 1,2 µg/m³ blijft. Dit is gebaseerd op 16 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Verder onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		16
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 17 berekening bijdrage extra verkeer

4.9 Water

Omdat de rol van het waterschap in het voorliggende plangebied beperkt is, wordt hieronder kort ingegaan op het Waterbeheerplan 2016-2021 (d.d. 19 november 2015) van Waterschap Scheldestromen. In dit waterbeheerplan staat hoe het Waterschap Scheldestromen het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. In het Waterbeheerplan zijn de hoofdlijnen van beleid op het gebied van watersystemen en afval waterketen kort en bondig beschreven. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Beleidsnota Watersystemen en de Beleidsnota Afvalwaterketen.

Waterschap Scheldestromen beschermt het gebied tegen overstroming en wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert waterkeringen, wegen en wegbeplanting en draagt actief bij aan de ruimtelijke invulling van het gebied, waardoor burgers en andere gebruikers veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en recreëren. Het doel van het Waterschap is om het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied in 2027 op orde te hebben, voor nu en voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht in 2050. Om duidelijkheid te verschaffen is op de Watertoetstabel ingevuld weergegeven.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	De voorgenomen ontwikkeling ligt niet binnen de beschermingszones.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	In de huidige situatie is er geen sprake van verharding. In de nieuwe situatie zal wel sprake zijn van een maximale verharding van 770m ² . De toename aan bodemverharding dient te worden gecompenseerd middels bering of afkoop door een geldelijke bijdrage aan het waterbergingfonds. Er is geen sprake van afkoop. 770x75mm=58m ³ aan berging is vereist. De aanwezig sloot kan over een lengte van 65m verbreed worden met 1m. De diepte t.o.v. het maaiveld wordt 1m. De totale extra berging is dan 65m ³ . Wateroverlast zal dan ook niet voorkomen.
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	De woningen worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Indien hemelwater niet via het gemeentelijke rioolstelsel mag worden aangesloten dan dient het geloosd te worden op de sloot. Deze ligt circa 50m verder.
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	De realisatie van het bestemmingsplan met twee woningen zal niet zorgen voor een verslechtering van de werking van de waterschapsobjecten.

Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De hemelwater afvoer wordt in overleg met de gemeente op het gemeentelijk riool aangesloten. Indien hemelwater niet via het gemeentelijke rioolstelsel mag worden aangesloten dan dient het geloosd te worden op de sloot. Deze ligt circa 50m verder.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Geen consequenties voor de volksgezondheid
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelds dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied is niet onderhevig aan zettingen. In de toekomst zijn geen bodemdalingen te verwachten.
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een verandering.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Het grondwater gaat niet achteruit in kwaliteit. De situatie wijzigt niet.
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	Er is geen sprake van verdroging. De situatie wijzigt niet.
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De wijziging zorgt niet voor (negatieve) effecten op eventuele in de nabije omgeving aanwezige natte natuur.
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	Onderhoud kan in overleg met eigenaren plaatsvinden.
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Is niet van toepassing.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vormt voor geen belemmering voor de eigendommen van de waterbeheerder.

4.10 Kabels en Leidingen

In de bestaande situatie is het bedrijfsgebouw aangesloten op gas, water en elektra. Ten aanzien van planologische relevante leidingen blijkt dat er geen leidingen in de buurt liggen. Bij sloop en graaf werkzaamheden op het terrein dient men rekening te houden met bestaande leidingen en rioleringen.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering.

4.11 Milieu effecten rapportage

Afhankelijk van het type en de omvang van de ontwikkeling en het voortraject dient een m.e.r.-procedure, een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure uitgevoerd te worden. Het type en de omvang van een ontwikkeling, die relevant zijn in het kader van het Besluit m.e.r., staan beschreven in bijlage C en D.

Het voornemen bestaat uit de realisatie van een bestemmingsplan met de mogelijkheid om maximaal 2 woningen met bijbehorende gebouwen te bouwen. De ontwikkeling valt onder categorie D11.2. De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij deze categorie is opgenomen in onderstaande tabel.

	Activiteiten	Gevalen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer 2. Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat 3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ²	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening.

Afbeelding 18, tabel omschrijving drempelwaarden Categorie D11.2 of meer

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van twee woningen. In deze is geen aanmeldnotitie nodig, daar op basis van de rechtspraak (uitspraken van 15 maart 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:694](#), van 31 januari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:348](#) en van 17 april 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:1253](#)) de beoogde ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling (onderdeel D 11.2 Besluit mer) kan worden aangemerkt. Verder geldt voor artikel 4 lid 9 (wijziging van gebruik) dat er geen reguliere procedure doorlopen mag worden als deze valt onder onderdeel C of D van het Besluit mer. Voor beide aspecten geldt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, noch een andere activiteit als bedoeld in het Besluit. Op basis daarvan kan een reguliere procedure worden doorlopen en is het opstellen van een vormvrije aanmeldnotitie dan ook niet vereist.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van genoemde categorie, dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden. Echter gezien de kleinschaligheid, de ligging, de overwegingen en conclusies uit hoofdstuk vier kan een verdere beoordeling achterwegen worden gelaten. Er zullen geen nadelige milieugevolgen ontstaan.

4.12 Verkeer en parkeren

Wat betreft de uitrit of uitritten die nodig zijn voor 1 of 2 woningen is het volgende van toepassing:

- Een uitweg dient een standaardbreedte van 3 meter te krijgen.
- In geval van vrijstaand komt er 1 uitweg, in principe voor de garage. Een en ander ook afhankelijk van het bouwplan en de feitelijke situatie.
- In geval van twee-aan-één komen er 2 uitwegen, in principe voor de garages (dus 1 aan de linkerkant en 1 aan de rechterkant).
- Ieder woonperceel moet (kunnen) voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (dus naast de opstelplaats voor de garage zal er rekening gehouden moeten worden met een tweede opstelplaats).

Gezien de diepte van de voortuin, 8 tot 10m tot aan de voorste bouwgrens, is er voldoende parkeermogelijkheid op eigenterrein. Mede doordat een eventueel bijgebouw minimaal 1m achter de voorste bouwgrens moet worden gesitueerd ontstaat er 9 tot 10 minimale vrije ruimte om 2 voertuigen achter elkaar te zetten. Daarnaast is zijn de voortuinen voldoen breed genoeg om twee voertuigen naast elkaar te zetten.

Er staat een lantaarnpaal voor het perceel, afhankelijk van het oordeel van afdeling civiel van de gemeente of die kan blijven staan of verplaatst moet worden.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de daarop volgende herzieningen. In het voorgaande hoofdstuk is de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels van dit bestemmingsplan vormen de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

5.2 Systematiek bestemmingen

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die geldt voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot in hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Op de verbeelding zijn voortuinen bij woningen bestemd met een aparte bestemming Tuin. In de bestemming Tuin is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het uitbouwen van op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Daarnaast zijn ook een aantal grote tuinen voorzien van de bestemming Tuin.

Artikel 4 Wonen

Alle burgerwoningen, met bijbehorende bijgebouwen en erven zijn als zodanig bestemd. De inhoudsmaat van woningen bedraagt maximaal 750m³. Aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en aan-huis-gebonden en logies zijn toegestaan in toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uit of bijgebouwen. De oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60m². Via ontheffing kan op percelen groter dan 800 m² ruimte worden geboden tot 120m².

Artikel 5 Archeologie-waarde 3

Ter bescherming van de aanwezige archeologische (verwachtings-)waarden zijn deze bestemmingen opgenomen. Binnen Archeologie – 3 is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien bouwwerken worden gerealiseerd die groter zijn dan 50m² en dieper reiken dan 40cm. In de regels staan de precieze regeling.

Artikel 6 Archeologie-waarde 4

Ter bescherming van de aanwezige archeologische (verwachtings-)waarden zijn deze bestemmingen opgenomen. Binnen Archeologie – 4 is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien bouwwerken worden gerealiseerd die groter zijn dan 250m² en dieper reiken dan 40cm. In de regels staan de precieze regeling.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbelregel

De regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Hier wordt de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, en de toelaatbaarheid van bouwwerken met afwijkende maatvoering geregeld.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Met de regels over bestaande maten wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Dit bestemmingsplan bevat slechts een algemene wijzigingsregel. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid waarmee kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen mogelijk zijn.

Artikel 12 Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 13 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Dit artikel is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Het tweede lid gaat in het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 14 Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Procedurele kosten

De bestemmingsplanprocedure wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de procedure zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via een anterieure overeenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

6.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De eigenaren van het perceel zijn financieel draagkrachtig genoeg om te voorzien in de kosten. De beoogde ontwikkeling is dan ook economisch uitvoerbaar. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling is gezien de locatie en de kleinschaligheid ruimtelijk aanvaardbaar ten opzichte van de omliggende bedrijven, woningen en wegbeheerder. De directe burens en omgeving is geïnformeerd over de plannen. Desalniettemin bestaat de mogelijkheid dat tegen het planvoornemen bezwaren bestaan.

6.2.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Kapelle vaste vooroverlegpartners.

7. Zienswijze

Tijdens de ter inzagelegging hebben enkele omwonenden een zienswijze ingediend. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente diverse gespreken met de indieners gehad. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen op de regels waardoor de hoogtematen in het bestemmingsplan niet meer met 10% mogen worden verhoogd.

Waterschap Scheldestromen heeft het advies afgegeven om op eigenterrein een waterberging te realiseren. Zie de paragraaf 4.9 voor de aanvulling hierop. De bestaande sloot wordt 1m breder uitgegraven. Op een eigenterrein mogen ook vijvers worden toegepast. Deze dient minimaal 58m³ aan bergingscapaciteit te krijgen. Een combinatie van een vijver en het verbreden van de bestaande sloot is ook een optie in achtneming van de minimale bergingscapaciteit.

Naast de aanpassingen van de hoogte maat en de verduidelijking omtrent een waterbergingscapaciteit heeft de gemeente Kapelle een stedenbouwkundigadvies afgegeven. De toekomstige woningen dienen hieraan te worden getoetst. Zie bijlage 5 voor het stedenbouwkundigadvies.

Bijlagen

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek
Bijlage 2 Bodemonderzoek
Bijlage 3 Flora en Fauna onderzoek
Bijlage 4 Stikstofberekening
Bijlage 5 Stedenbouwkundigadvies