

Toelichting wijzigingsplan 'Nieuwe Kerkplein - Steenweg



Toelichting

Identificatiecode:

NL.IMRO.0678schoreWZ001-VG01

Planstatus:

Vastgesteld

Datum:

20 februari 2024

Versie:

-

Auteur:

Arnoud de Looff

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

|| E-mail: info@benroadvies.nl

Copyright © 2024

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	4
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 Wijzigingsbevoegdheid.....	16
3.4.2 Structuurvisie gemeente Kapelle 2012-2030.....	16
3.4.3 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	30
4.11 Verkeer en parkeren	31
4.12 Milieu effecten rapportage	31
5. Regels wijzigingsplan	33
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. Procedure	36
7.1 De te volgen procedure	36
7.2 Het vooroverleg met instanties	36
7.3 Uitkomsten vooroverleg	36
7.4 Ontwerp	36
7.5 Vaststelling wijzigingsplan	36
Bijlagen	37
Bijlage 1 Bestaande situatie tekeningen	
Bijlage 2 Verbeelding	
Bijlage 3 Bodemonderzoek plus brief RUD	
Bijlage 4 Stikstofberekening	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan Nieuwe Kerkplein 31,33 en Steenweg 1c te Schore ligt de voormalige smederij Sanderse. Zie afbeelding 1 voor de locatie. De bedrijfsvoering is gestopt en er is geen opvolger om het bedrijf voort te zetten. Op moment wordt de voormalige bedrijfswoning (31) bewoond en in de grote loods (Steenweg 1c) is ook een woning aanwezig. Daarnaast is de wens om in de voormalige smederij (33) een woning te realiseren. Zowel het gebruik 'wonen' en de woningen passen niet het bestemmingsplan 'Kom Schore'. Om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar 'wonen' en het aantal woningen binnen het plangebied te vergroten is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. De gemeente Kapelle heeft aangegeven medewerking te verlenen.

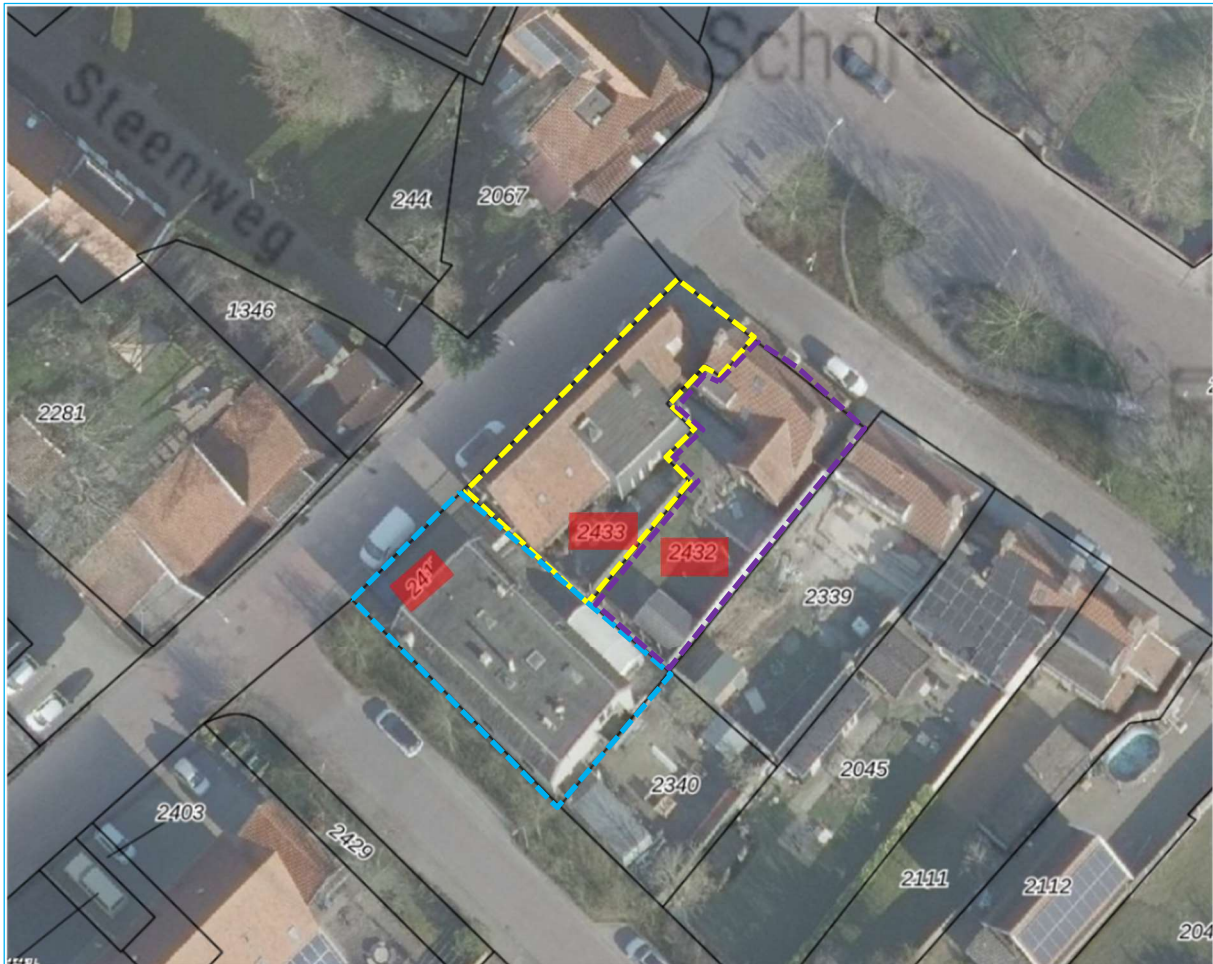
Het wijzigingsplan bevat regels, een verbeelding en een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd aangegeven dat de gewenste ontwikkeling past binnen rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid en op basis van de ruimtelijke aspecten. Deze toelichting gaat hier verder op in.



Afbeelding 1 locatie, (bron: Geoweb Zeeland)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft drie kadastrale percelen, te weten sectie M nummer 2417(blauw), 2432(paars) en 2433(geel). Zie afbeelding 2 voor het totale plangebied. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het Nieuwe Kerkplein. Nummer 31 en 33 zijn gelegen aan de Nieuwe Kerkplein. De voormalige bedrijfsloods is gelegen aan de Steenweg. Aan de oostzijde grenzen de percelen aan woningen en tuinen. Het perceel aan de Steenweg 1c grenst aan de zuidzijde aan een groenvoorziening gelegen in de straat Boomweidelaan. Alle adressen hebben hun voordeur aan de straat.

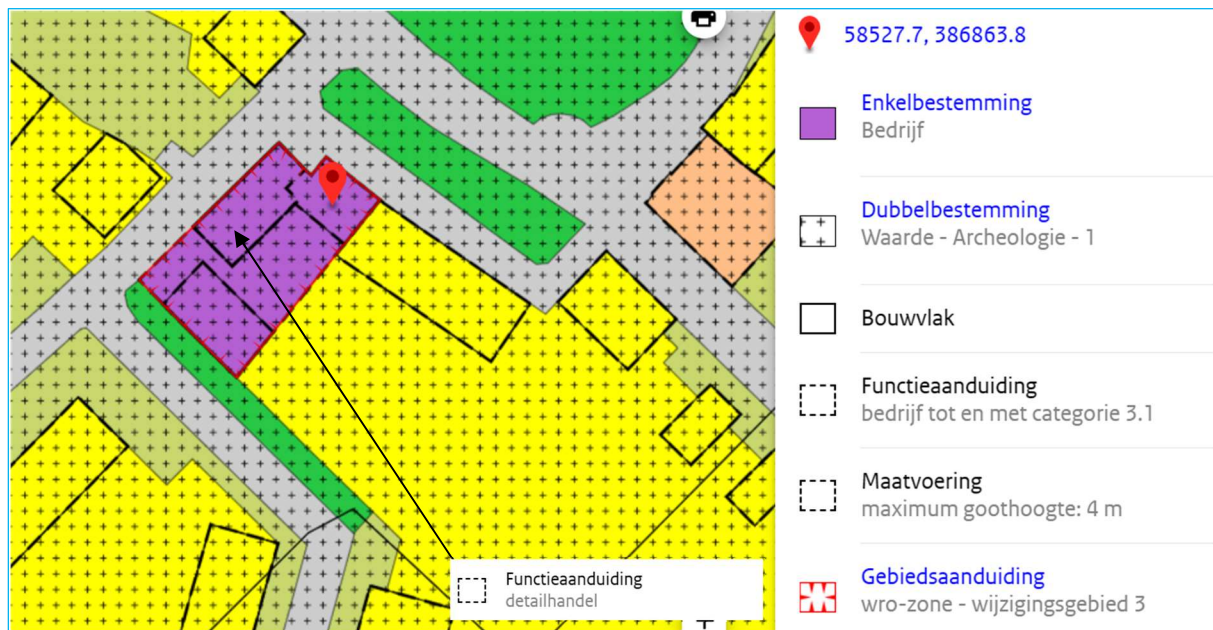


Afbeelding 2, locatie en plangebied (bron: Provincie Zeeland)

1.3 Vigerende plannen

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Kom Schore'. Dit plan vormt dan ook het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden. De hoofdbestemming binnen het plangebied gelegen gronden is 'Bedrijf' met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1'. Daarnaast ligt op het perceel Nieuwe Kerkeplein 33 de functieaanduiding 'detailhandel'. Tenslotte ligt over het gehele plangebied een gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 3'. Alle adressen hebben een eigen bouwvlak met daarbinnen de hoofdgebouwen gelegen. Zie afbeelding 3 voor een fragment van de digitale kaart.

Het gebruik 'wonen' past niet binnen het planologische regime. Daarnaast is er maar 1 woning toegestaan in plaats van 3. Er dient hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan te worden gevoerd.



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 regels van het wijzigingsplan aan bod, de uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 de procedure.

2. Bestaande en gewenste situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is 810m² groot. Het plangebied heeft drie kadastrale percelen, te weten sectie M nummer 2417(blauw)Steenweg 1c, 2432(paars) Nieuwe Kerkplein 31 en 2433(geel) Nieuwe Kerkplein 33. Zie afbeelding 4 voor het totale plangebied. Kerkplein 31 is de voormalige bedrijfswoning. Deze is inmiddels niet meer in eigendom van de familie Sanderse. De voormalige bedrijfswoning met bij behorend erf wordt niet bedrijfsmatig gebruikt. Nieuwe Kerkplein 33 heeft dienst gedaan als bedrijfsgebouw. Hierin is de smederij gevestigd. Zie bijlage 1 bestaand en eventuele toekomstige situatie. De smederij heeft ook een stukje achtertuin. De modernere bedrijfsbebouwing staat aan de Steenweg 1c. Deze loods is ook als bedrijfsgebouw in gebruik geweest. Echter is hierin een woning gevestigd. Zie bijlage 1 voor de bestaande situatie. Voor de deze woning is nimmer een vergunning afgegeven.



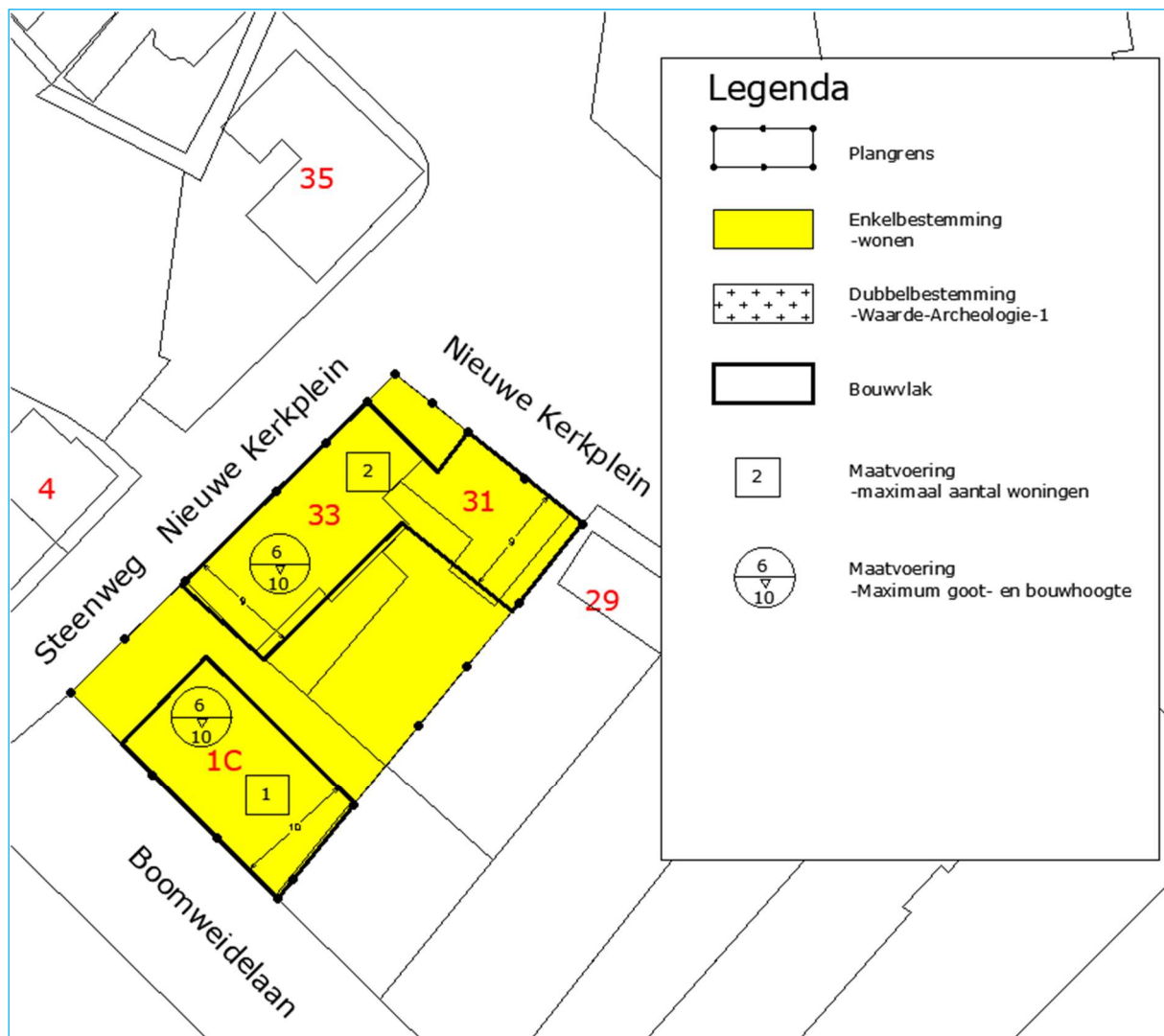
Afbeelding 4 locatie, (bron: Geoweb Zeeland)



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

2.2 Gewenste situatie

De wens is om over het gehele plangebied de bestemming 'wonen' te leggen. Daarnaast is de wens om in de voormalige smederij, Nieuwe Kerkplein 33, een woning te realiseren. Dit dient bestemmingplanmatig te worden geregeld en ook met een vergunning. In het voormalige bedrijfsgebouw aan de Steenweg 1c is op de verdieping een woning aanwezig. Deze woning is zonder de benodigde procedure gerealiseerd. Daarnaast biedt de huidige bestemming niet de mogelijkheid voor de realisatie van een woning. Deze dient dan ook te worden opgenomen in het wijzigingsplan. Ook voor deze woning dient dan nog een vergunning te worden verleend. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om voor het totale plangebied maximaal 4 woningen toe te staan. In de gewenste situatie zijn er totaal 3 woningen opgenomen. In de wijzigingsbevoegdheid is tevens opgenomen dat de goothoogte maximaal 6m met een bouwhoogte van 10m mag bedragen. Nieuwe Kerkplein 31 en 33 komen liggen in 1 bouwvlak. Steenweg 1c heeft een eigen bouwvlak. De goot- en bouwhoogte van de woningen worden gemaximeerd op respectievelijk 6 en 10m. Zie afbeelding 8 voor de verbeelding. Zie ook bijlage 2.



Afbeelding 8 Verbeelding

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. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

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 en wijzigingsplannen. 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. De locatie is aan te merken als stedelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling ligt in bestaand stedelijk gebied. 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 de huidige situatie is sprake van een voormalig bedrijf binnen de kern. De rechtstreekse mogelijkheden voor het realiseren van bedrijven op de locatie zijn nog aanwezig. Op dit moment zijn bedrijven die binnen de milieucategorie 3.1 vallen rechtstreeks toegestaan. Door de beoogde ontwikkeling komt de bedrijfsbestemming met milieucategorie in zijn geheel 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, nieuw(ver)bouw als inbreidingslocatie, sanering van bedrijven of bedrijfsactiviteiten en herstructurering in de kern of randzone.

Conclusie

Het bestaande bedrijf is gestopt met zijn bedrijfsactiviteiten. De bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'wonen' met daarbij de mogelijkheid om binnen het plangebied maximaal 3 woningen te realiseren. De bedrijfsbestemming met milieucategorie 3.1 komt hiermee te vervallen. Het leefklimaat van de bewoners aan de Nieuwe Kerkplein en Steenweg wordt hierdoor verbeterd en gewaarborgd.

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 wijzigingsplan biedt de mogelijkheid om gelijkvloerse laagbouw woning te realiseren maar ook een grondgebonden woning met verdieping onder de kap. Er zijn al concept plannen voor een woning in de voormalige smederij en de woning in de loods onder voorwaarden te vergunnen. 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 inspelen 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 extra woningen te realiseren. De behoefte naar woningen is groot. De bedrijfsbestemming komt te vervallen maar er is geen sprake van sanering van bedrijfsgebouwen. Feitelijk wijzigt het huidige DNA van de locatie niet. Gelijkvloers, levensloop maar ook een voor gezinnen biedt het wijzigingsplan een ruimte voor de diverse doelgroepen. Het beleid vormt dan ook geen belemmering van het wijzigingsplan.

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 extra wooneenheden in de bestaande bebouwing. De indeling van de woning in de voormalige smederij kan ook als levensloopbestendige woning worden ingericht. 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 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan 'Kom Schore' zijn onder artikel 20 'Algemene aanduidingsregels' opgenomen. Hieronder zijn ook wijzigingsbevoegdheden voor het college opgenomen. Het plangebied heeft op de plankaart de gebiedsaanduiding 'WRO-zone- wijzigingsgebied-3'. Hieronder is de wijzigingsbevoegdheid weergegeven.

Artikel 20.4 wro-zone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden met de aanduiding 'wro-zone- wijzigingsgebied 3' wijzigen in de bestemming Wonen, Verkeer, Water, Groen en / of Tuin met in achtneming van het volgende:

- a. er zijn ten hoogste 4 woningen toegestaan; *Hieraan wordt voldaan. De beoogde ontwikkeling voorziet in 3 woningen.*
- b. de goothoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen; *Hieraan wordt voldaan. Zie de verbeelding bijlage 2 en bijlage 1 voor de tekeningen.*
- c. parkeren vindt op eigen terrein plaats; *Hieraan wordt gedeeltelijk voldaan. In de bestaande situatie parkeren de bewoners van Nieuwe Kerkplein 31 voor hun huis aan de openbare weg. Voor de toekomstige woning in de smederij aan de Nieuwe Kerkplein 33 kan aan de linkerkant van de smederij op eigen grond worden geparkeerd. In de bestaande situatie wordt ook geparkeerd aan de voorgevel van de smederij. Hier is ook voldoende parkeermogelijkheid. Voor de woning aan de Steenweg 1c kan op de bestaande oprit worden geparkeerd. Dit wordt in de huidige situatie ook gedaan.*
- d. wijziging is uitsluitend mogelijk wanneer de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie; *Hieraan wordt voldaan. Zie paragraaf 4.4.*
- e. de economische uitvoerbaarheid moet gewaarborgd zijn; *Hieraan wordt voldaan. In de huidige situatie is aan de Nieuwe Kerkplein 31 een woning aanwezig. Dit is de voormalige bedrijfswoning. In de bestaande loods is reeds een woning gevestigd. Deze wordt te koop aangeboden. De woning in de smederij zal in hoofdzaak puur een verbouwing met zich meebrengen. Economisch gezien is het wijzigingsplan dus uitvoerbaar.*
- f. voldaan moet zijn aan de vereisten inzake de Flora- en faunawet, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en archeologie; *Hieraan wordt voldaan. Zie hoofdstuk 4.*
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer, alvorens de wijziging toe te staan vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies van de waterbeheerder. *Hieraan wordt voldaan. Zie paragraaf 4.9.*

3.4.2 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. Expliciete wordt de 'smederij' genoemd tot herontwikkeling.



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

Conclusie

De beoogde ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom in het centrumgebied van het dorp Schore. Het betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling die geen ruimtelijke effect om de omgeving heeft. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van extra woningen in het voormalige bedrijfsgebouw van de smederij. De bedrijfsbestemming komt hierdoor te vervallen hetgeen aansluit op de visie.

3.4.3 Woonvisie gemeente Kapelle 2017+

Op 9 mei 2017 heeft de gemeente Kapelle een nieuwe woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie benoemd 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 extra wooneenheden in de bestaande bebouwing. Eén van deze wooneenheden kan ook als levensloopbestendige woningen worden beschouwd. Deze wooneenheid kan in de voormalige smederij worden gerealiseerd. De ontwikkeling sluit aan bij de doelen uit de woonvisie.

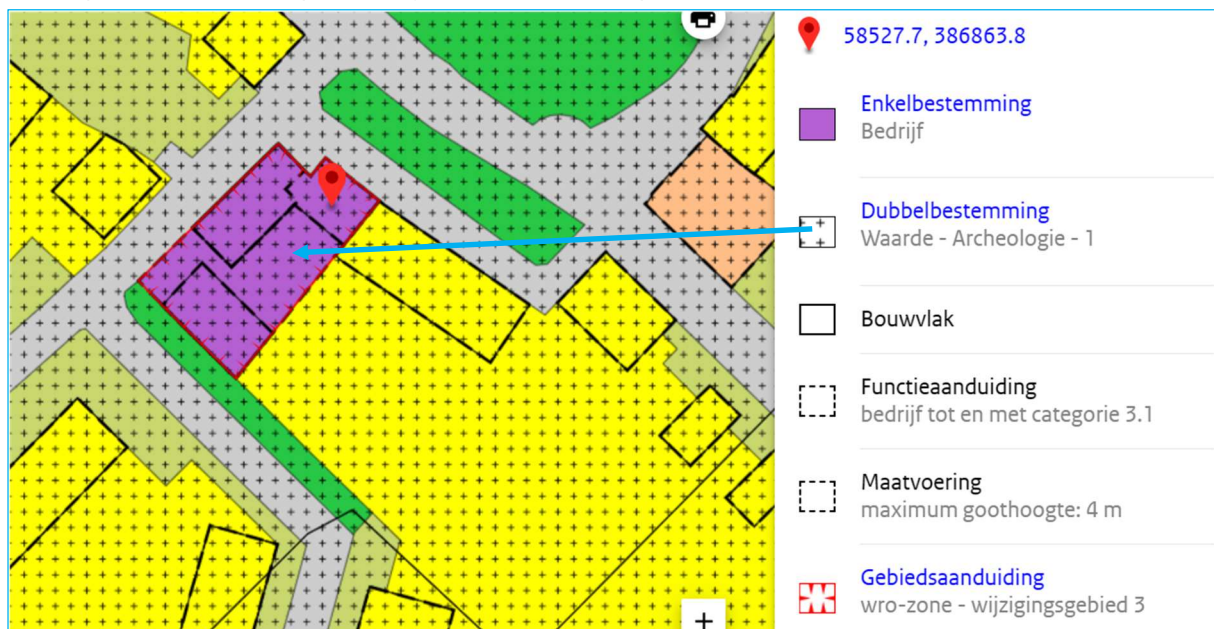
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten

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 'Kom Schore' rust op locatie de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-1', zie afbeelding 12. Deze bestemming wordt 1 op 1 overgenomen in het wijzigingsplan. Bij aanleg, sloop- en bouwactiviteiten dient men de regels uit het wijzigingsplan in acht te nemen. In dit geval, het wijzigen van de bestemming, zullen er geen dergelijke activiteiten plaatsvinden. Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor de realisatie van woningen in de bestaande bebouwing wordt getoetst aan de regels en blijkt of een archeologisch onderzoek vereist is.



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

Tegenover het plangebied ligt aan de Nieuwe Kerkplein 4 de Rijksmonumentale hervormde kerk. Het plangebied ligt in de directe zichtlijnen van het Rijksmonument. Echter vinden er met de wijziging van het bestemmingsplan geen ruimtelijke ingrepen plaats die van invloed zijn op het rijksmonument.

Conclusie

Voor nu kan worden gesteld dat er geen archeologische beperkingen zijn voor het wijzigingsplan.

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-invloeden (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) verwacht kunnen worden en welke afstanden hierbij (minimaal) in acht genomen moeten 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 voor de locatie met bestemmingen.

Aan de Nieuwe Kerkplein 4 staat de kerk en heeft de bestemming 'maatschappelijk'. De onderlinge afstanden tussen de gewenste bestemming 'wonen' en het dorpshuis is circa 40m.

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

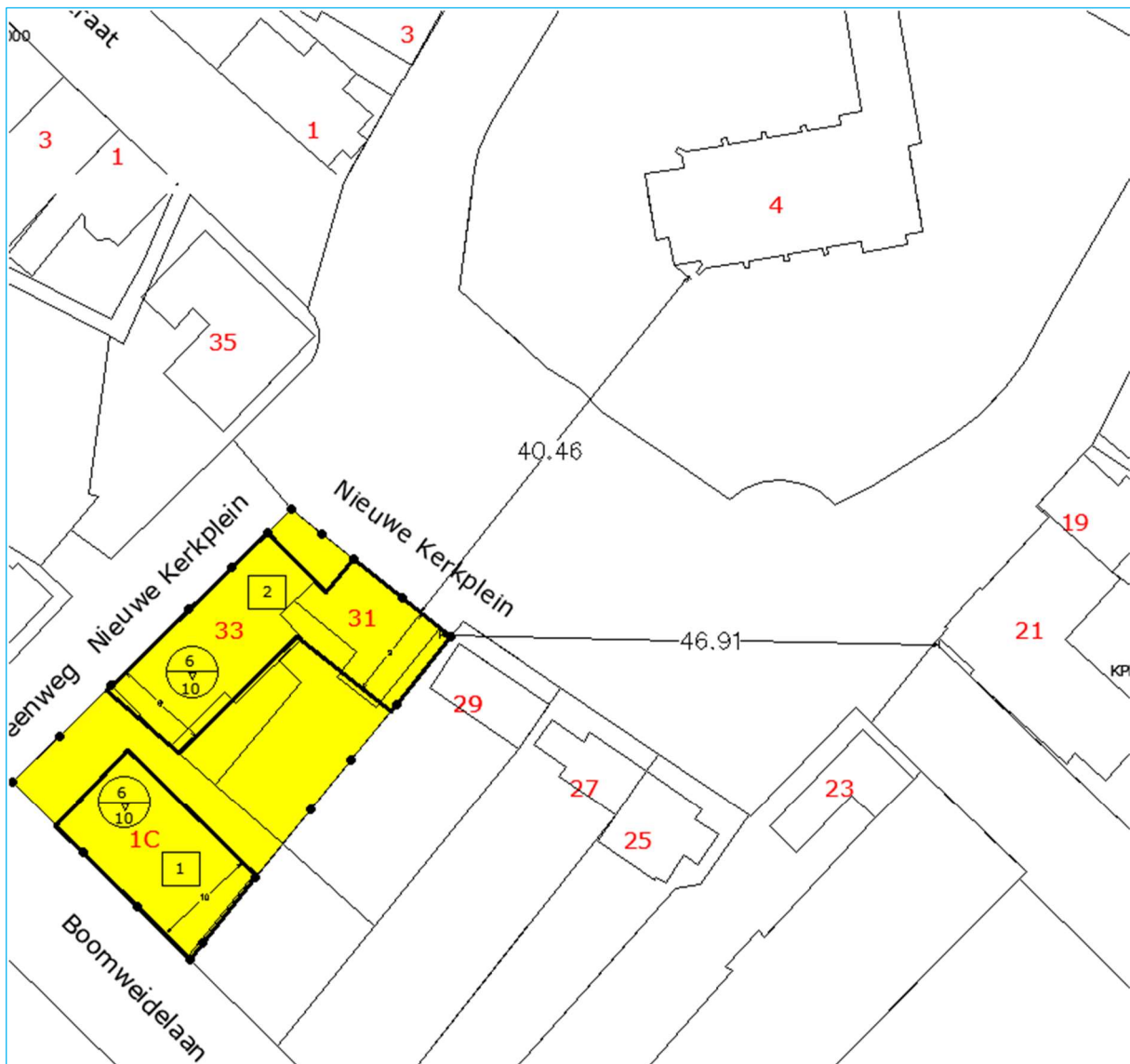
De afstand tussen de gevel van de voormalige bedrijfswoning en de bestemming 'Maatschappelijk' is meer dan 30m. Gezien deze afstand kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de richtafstand. De mogelijke wooneenheden in de voormalige smederij en het bedrijfsgebouw aan de Steenweg liggen op grotere afstand.

Aan de Nieuwe Kerkplein 21 ligt de bestemming 'gemengd'. Op grond van deze bestemming is volgens de bijbehorende regels 'detail en dienstverlening' toegestaan. De onderlinge afstanden tussen de gewenste bestemming 'wonen' en de bestemming gemengd circa 46m.

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 de voormalige bedrijfswoning en de bestemming 'Maatschappelijk' is meer dan 30m. Gezien deze afstand kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de richtafstand.



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. De sanering van de bedrijfsbestemming komt juist ten goede voor het woon- leefklimaat in de directe omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt voor het wijzigen van 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 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Zie bijlage 3 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 koper, nikkel, zink en arseen.

Nader onderzoek naar de grond en grondwaterkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht. In principe betreft dit een nieuw geval van ernstige bodemverontreiniging, waar de zorgplicht op van toepassing is. Dit betekent dat deze locaties gesaneerd dienen te worden.

Wel is het redelijkheidsprincipe hierop van toepassing. Omdat de sterke verontreinigingen aanwezig zijn onder een betonvloer is het verzoek aan het bevoegd gezag om deze verontreiniging te laten registreren als restverontreiniging.

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of zijn meegaan in het redelijkheidsprincipe met de kanttekening dat indien de smederij en werkplaats in de toekomst afgebroken wordt deze restverontreiniging alsnog gesaneerd dient te worden.

De RUD heeft middels brief met kenmerk Z2023-00007765 onder voorwaarden ingestemd met het verzoek en het redelijkheidsprincipe van toepassing te laten zijn. Zie bijlage 3 voor de brief. De voorwaarden zijn:

1. Bij voorgenomen graafwerkzaamheden nabij boring 02 en 05, die niet als doel hebben de verontreinigingen volledig te verwijderen, zal een vergunningencheck en aanvraag in het Omgevingsloket moeten worden gedaan.
2. Voor de werkzaamheden zullen passende maatregelen genomen moeten worden. Mogelijk is aanvullend bodemonderzoek nodig om de bodemkwaliteit ter plaatse van de graaflocatie vast te stellen.
3. Grondafvoer moet voldoen aan de regels het Besluit activiteiten leefomgeving en het 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.

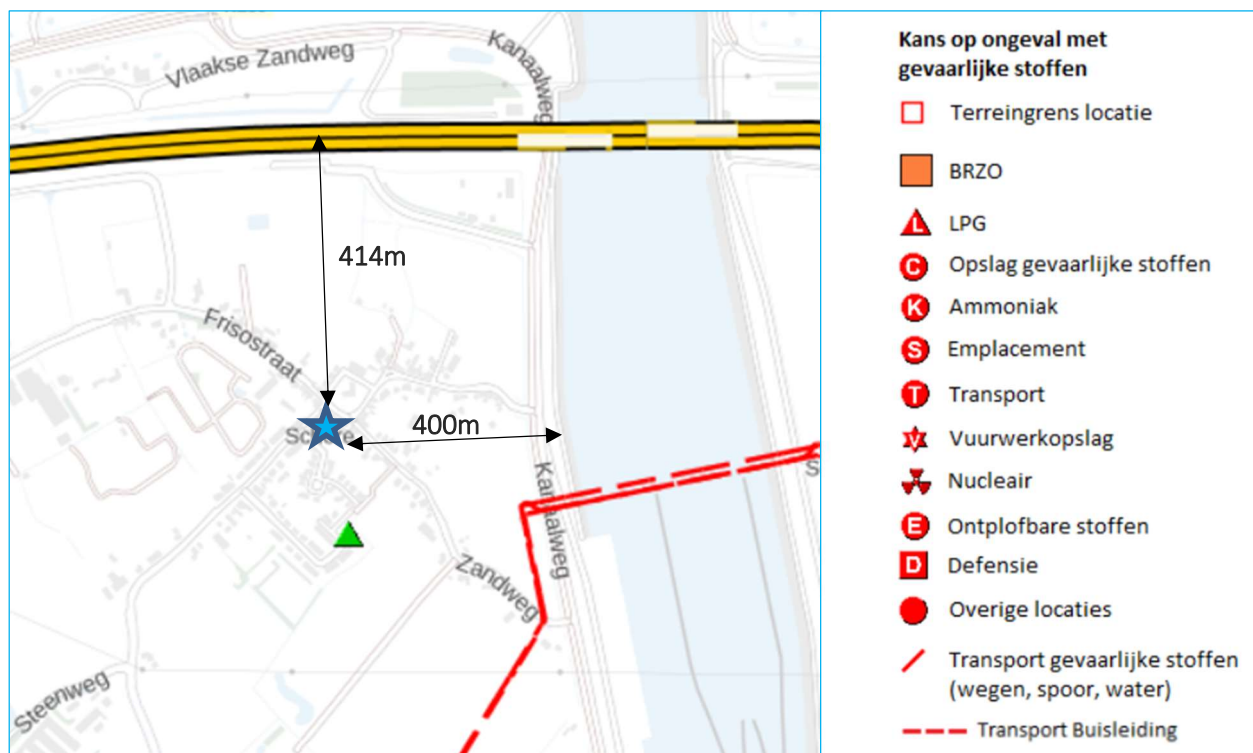
Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants. Het betreft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

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 10⁶ contour van deze vervoersas is niet buiten de weg gelegen). De PR 10⁸ 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 PR 10⁶ contour van deze vervoersas is niet buiten de weg gelegen.

Het plangebied aan de Nieuwe Kerkplein ligt ruim buiten het invloedsgebied van de A58, op een afstand van 414m.

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 wijzigingsplan.

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.

Het dichtstbijzijnde gelegen natuurgebied is het Natura 2000 Westerschelde & Saeftinghe gebied. Dit gebied ligt op een afstand van 1,15km. Zie afbeelding 15.



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

Conclusie

Met de wijziging van het bestemmingsplan worden geen fysieke ingrepen gedaan aan de bestaande bebouwing. Dit gebeurt in de tweede fase, het vergunningen traject. Deze fysieke ingrepen bestaan uit inpandige verbouwing van de smederij, Nieuwe Kerkplein 33. In het bedrijfspand aan de Steendweg 1c is reeds een woning gevestigd. Deze dient nog wel te worden vergund maar eventuele ingrepen zullen geen nadelige gevolgen hebben voor beschermde dieren zoals mussen vleermuizen ect. Er is ook geen sprake van het kappen van bomen ect. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot nadelige gevolgen voor de Flora en Fauna. Ook ten aanzien van het Natura 2000 Westerschelde & Saeftinghe gebied zullen er geen nadelige gevolgen optreden.

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 een voormalige smederij met de bestemmingsplanmatige mogelijkheid om bedrijven te realiseren. Met de wijzigingsbevoegdheid worden er maximaal 2 woningen aan het plangebied toegevoegd. Door het opheffen van de smederij en bedrijfsbestemming neemt de stikstofuitstoot af. Dit is een pluspunt. In de bestaande situatie is in het bedrijfsgebouw aan de Steenweg 1c al een woning gerealiseerd. In de smederij aan de Nieuwe Kerkplein 33 dient nog wel een woning te worden gerealiseerd. De bouwactiviteiten zullen kleinschalig zijn en voornamelijk met handgereedschap worden uitgevoerd. In de berekening is voor de bouwactiviteiten gerekend met dagelijks werknemersverkeer en dagelijkse aanvoer van klein materiaal.

Voor de gebruiksfase zijn twee woningen als emissie ingevoerd. Omdat er sprake is van aanwezige gasaansluitingen zijn deze ook als vrijstaande bestaande woningen ingevoerd. De verkeersbewegingen in deze fase zijn ook ingevoerd. 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 gebruiks- en verbouwfase 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.

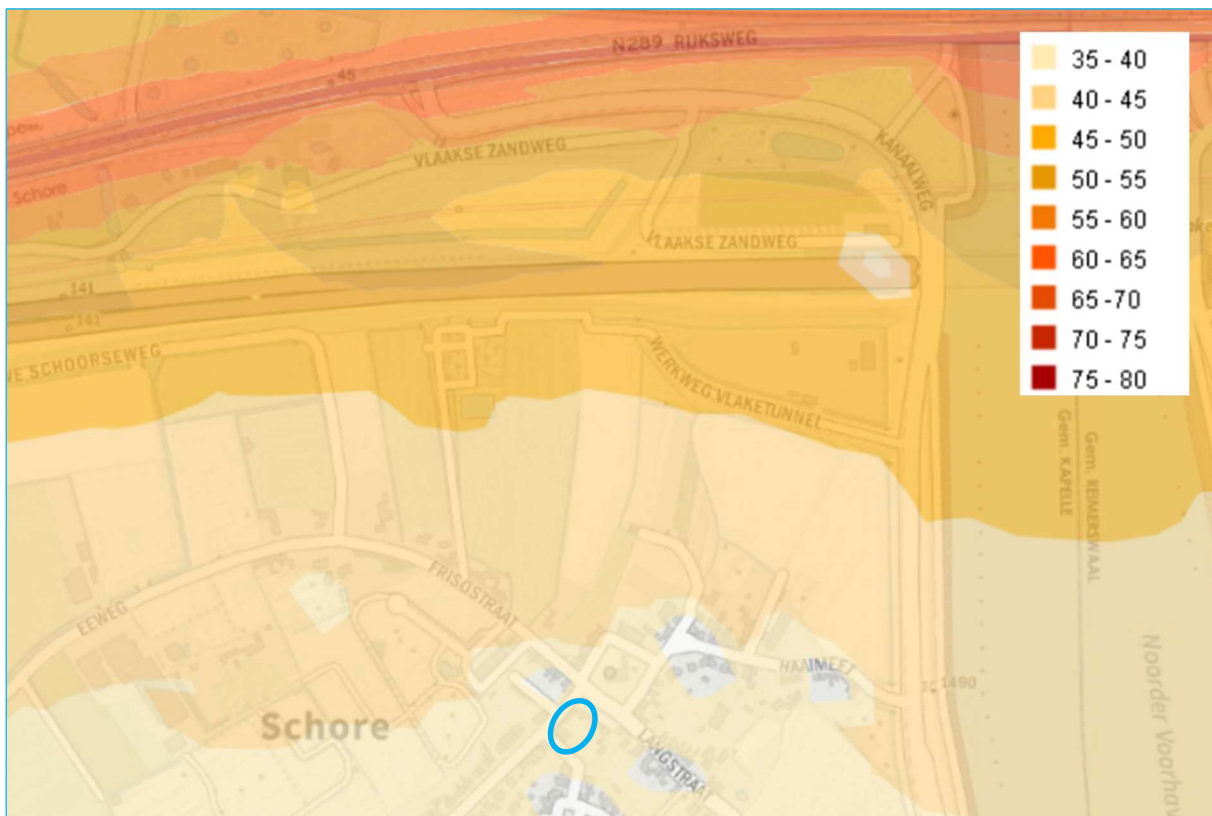
Dit betekent dat er geen Natuurwet beschermings-vergunning van de provincie Zeeland is vereist. Het wijzigingsplan kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden vastgesteld.

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, wijzigingsplan of andere procedure 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. Dit is exclusief de bestaande woning aan de Nieuwe Kerkplein 31. Het plangebied ligt binnen de 30km/u zone. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen waar een maximum voor 30km/u geldt.

Een ander aspect is verkeerslawaaï 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 extra 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		2024
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 2022-2027 (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.	De beoogde ontwikkeling maakt het mogelijk om binnen het plan gebied twee extra woningen te realiseren. Deze worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van extra verharding.
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 en gebouwen zijn al in de bestaande situatie aangesloten op het gemeentelijke rioleringstelsel. De overige woningen zijn al aangesloten op de riolering
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 wijzigingsplan met twee extra 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.
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) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied is niet onderhevig aan zettingen. In de toekomst zijn geen bodemdalingen te verwachten. De gebouwen staan immers al jaren binnen het plangebied en zijn niet verzakt
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er is geen oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig.
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.	Dit is niet van toepassing
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Is niet van toepassing.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de waterhuishouding en vormt geen belemmering voor de eigendommen van de waterbeheerder.

4.10 Kabels en Leidingen

In de bestaande situatie is zijn de bedrijfsgebouwen 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 Verkeer en parkeren

In de bestaande situatie parkeren de bewoners van Nieuwe Kerkplein 31 aan de Nieuwe Kerkplein. De toekomstige bewoners van de Steenweg 1c kunnen op eigen terrein parkeren, dit is nu ook een parkeervoorziening. Daar wordt in de bestaande situatie ook al veelvuldig geparkeerd. De toekomstige bewoners van de Steenweg 1c kunnen in hun voortuin parkeren. Dit is nu ook al een parkeervoorziening.

Conclusie

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

4.12 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 wijzigingsplan met de mogelijkheid om maximaal 2 woningen met bijbehorende gebouwen toe te staan. Bestaande voormalige bedrijfswoning telt niet mee voor het aspect vormvrij m.e.r. De ontwikkeling valt onder categorie D11.2. De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij deze categorie is opgenomen in onderstaande tabel.

	Activiteiten	Gevallen	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 maximaal 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.

5. Regels wijzigingsplan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Bestaande regels van toepassing

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kom Schore', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0678.Schore-vast zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Nieuwe Kerkplein – Steenweg'.

Artikel 2 Aanvulling op artikel 1

2.1 Aanvulling artikel 1 Begrippen lid 1.1 bestemmingsplan

Aan artikel 1 lid 1.1 van het bestemmingsplan 'Kom Schore' wordt het volgende toegevoegd: 'en de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels met identificatienummer NL.IMRO.0678schoreWZ001-VG01.

2.2 Plan

'Wijzigingsplan Nieuwe Kerkplein – Steenweg' van de gemeente Kapelle.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

het lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Nieuwe Kerkplein – Steenweg'.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Procedurele kosten

De wijzigingsplanprocedure 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. Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^{ste} ter inzage legging (ontwerpwijzigingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door burgemeester en wethouders
 - 2^{de} ter inzage legging (vastgesteld wijzigingsplan)
- d. Beroep:
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State
 - Onherroepelijk wijzigingsplan

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit wijzigingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmings- of wijzigingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

7.3 Uitkomsten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn reacties binnengekomen van Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Beide hebben aangegeven in te kunnen stemmen het met de wijziging van het bestemmingsplan.

7.4 Ontwerp

Van 27 december 2023 tot en met 7 februari 2024 heeft het ontwerp wijzigingsplan NL.IMRO.0678schoreWZ001-OW01 met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend over het ontwerpwijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.5 Vaststelling wijzigingsplan

Het 'Wijzigingsplan Nieuwe Kerkplein – Steenweg' is door burgemeester en wethouders op 20 februari 2024 vastgesteld.

Bijlagen

- Bijlage 1 Bestaande situatie tekeningen
- Bijlage 2 Verbeelding
- Bijlage 3 Bodemonderzoek plus brief RUD
- Bijlage 4 Stikstofberekening