

# Motivering TAM-omgevingsplan

## Oprichten woning

Havenoordseweg 3b, Waarde

Gemeente Reimerswaal



## Colofon

Rapport: Motivering TAM-omgevingsplan Havenoordseweg 3b Waarde

Projectnummer: 24008

Datum: 7 maart 2025

Versie: 3

Prophys B.V.

Europalaan 6d

5232 BC 's-Hertogenbosch

088 40 40 101

[info@prophys.nl](mailto:info@prophys.nl)

[prophys.nl](https://prophys.nl)



# Inhoudsopgave

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Inhoudsopgave.....                                                                     | 2         |
| <b>1. Inleiding .....</b>                                                              | <b>4</b>  |
| 1.1    Aanleiding.....                                                                 | 4         |
| 1.2    Projectgebied .....                                                             | 4         |
| 1.3    Huidige situatie.....                                                           | 5         |
| 1.4    Voorgenomen ontwikkeling .....                                                  | 6         |
| 1.5    Planologisch kader.....                                                         | 6         |
| 1.6    Leeswijzer .....                                                                | 6         |
| <b>2. Beleidskader .....</b>                                                           | <b>7</b>  |
| 2.1    Rijksbeleid .....                                                               | 7         |
| 2.1.1    Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                                         | 7         |
| 2.1.2    Instructieregels Rijk (AMvB's) .....                                          | 7         |
| 2.2    Provinciaal beleid en provinciale regels .....                                  | 8         |
| 2.2.1    Zeeuwse Omgevingsvisie .....                                                  | 8         |
| 2.2.2    Omgevingsverordening Zeeland .....                                            | 9         |
| 2.3    Regionaal beleid .....                                                          | 9         |
| 2.3.1    Woon(zorg)visie .....                                                         | 9         |
| 2.4    Gemeentelijke beleid .....                                                      | 10        |
| 2.4.1    Structuurvisie 'Buitengebied' .....                                           | 10        |
| 2.4.2    Woonvisie gemeente Reimerswaal.....                                           | 11        |
| 2.4.3    Beleidsregel nieuwbouw in het landelijk gebied van gemeente Reimerswaal ..... | 11        |
| <b>3. Aspecten fysieke leefomgeving .....</b>                                          | <b>13</b> |
| 3.1    Ruimtelijke kwaliteit.....                                                      | 13        |
| 3.2    Geluid .....                                                                    | 14        |
| 3.3    Geur.....                                                                       | 16        |
| 3.4    Luchtkwaliteit .....                                                            | 17        |
| 3.5    Lichthinder.....                                                                | 18        |
| 3.6    Bodem .....                                                                     | 19        |
| 3.7    Trillingen.....                                                                 | 19        |
| 3.8    Verkeer en parkeren.....                                                        | 20        |
| 3.9    Omgevingsveiligheid.....                                                        | 20        |
| 3.10    Kabels en leidingen.....                                                       | 22        |
| 3.11    Water.....                                                                     | 22        |
| 3.12    Natuur en ecologie .....                                                       | 24        |



|           |                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------|-----------|
| 3.13      | Archeologie en cultuurhistorie .....       | 26        |
| 3.14      | Duurzaamheid en klimaatadaptatie .....     | 28        |
| 3.15      | Gezondheid .....                           | 28        |
| 3.16      | Milieueffectbeoordeling.....               | 28        |
| <b>4.</b> | <b>Beperkingengebied .....</b>             | <b>31</b> |
| <b>5.</b> | <b>Uitvoerbaarheid.....</b>                | <b>32</b> |
| 5.1       | Economische uitvoerbaarheid.....           | 32        |
| 5.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....      | 32        |
| 5.3       | Omgevingsdialoog .....                     | 32        |
| <b>6.</b> | <b>Belangenafweging en conclusie .....</b> | <b>34</b> |
|           | <b>Bijlagen .....</b>                      | <b>35</b> |



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Noordschans 15 en 17 in Krabbendijke bevindt zich een 2-onder-1-kapwoning. Het voornemen bestaat om deze woningen samen te voegen en de daarbij vrijkomende woontitel te verplaatsen naar het agrarisch perceel aan de Havenoordseweg 3b in Waarde alwaar initiatiefnemer de wens heeft een nieuwe burgerwoning te realiseren.

Initiatiefnemer is eigenaar van het agrarisch perceel aan de Havenoordseweg 3b. Op dit perceel bevindt zich enkel een veldschuur. Het achtergelegen agrarisch perceel is eveneens in eigendom van initiatiefnemer en momenteel in gebruik als landbouwgrond. Initiatiefnemer heeft de wens om op het perceel aan de Havenoordseweg 3b een burgerwoning op te richten. Op dit perceel rusten momenteel echter enkel mogelijkheden voor een veldschuur. Middels de sanering van een woontitel aan de Noordschans kan op deze locatie een nieuwe woning worden gerealiseerd zonder een netto toename van het aantal woningen in het buitengebied.

De omgeving van de locatie bestaat uit diverse woonbestemmingen en een aantal agrarische bedrijven. De agrarische bedrijven zijn voornamelijk fruitteelt bedrijven welke omringd zijn door boomgaarden. Vanwege de aanwezigheid van diverse woonbestemmingen kan worden gesproken over een vorm van lintbebouwing.

Omdat het realiseren van een nieuwe woning aan de Havenoordseweg 3b niet is toegestaan binnen de ter plaatse geldende bestemming 'agrarisch' is voorliggend initiatief in strijd met het (tijdelijk) omgevingsplan (in het bijzonder bestemmingsplan 'Buitengebied 2022'). Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt een TAM-omgevingsplan opgesteld waarmee de woontitel van de Noordschans op onderhavig perceel aan de Havenoordseweg wordt gevestigd.

Op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet moet zorg worden gedragen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet onder andere worden getoetst aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voorliggende motivering voorziet hierin.

## 1.2 Projectgebied

De projectlocatie bevindt zich in het buitengebied van Reimerswaal ten noorden van de kern Waarde en omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Waarde, sectie D, nummer 15 met een totale oppervlakte van 10.325 m<sup>2</sup>.

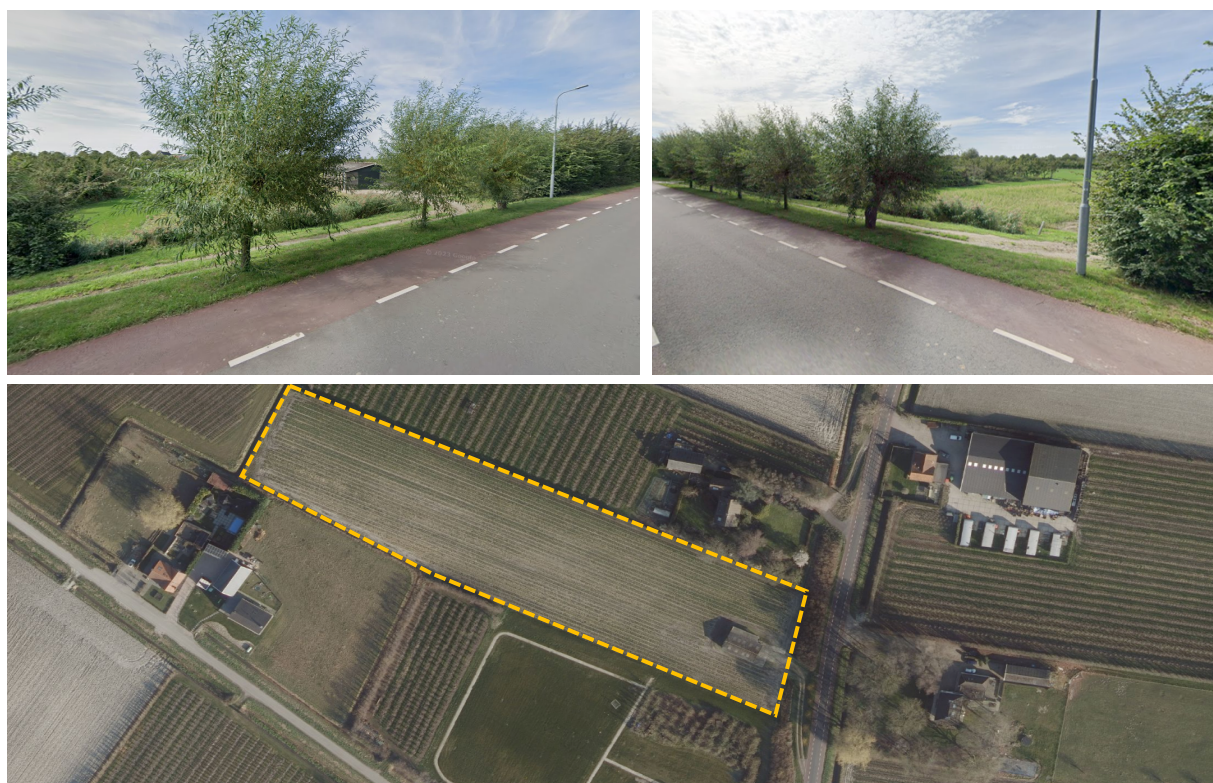
De omgeving van de projectlocatie wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door agrarische gronden met hier en daar een agrarisch bedrijf en woonbestemming. Op circa 530 meter ten noorden van de locatie ligt de A58. De kern Waarde ligt op circa 300 meter ten zuiden van de projectlocatie. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een overgangsgebied tussen de kern en het buitengebied waar woonbestemmingen en (agrarische) bedrijfsbestemmingen elkaar afwisselen. Navolgende afbeeldingen tonen de ligging van de locatie.



Ligging locatie en aanzicht vanaf Havenoordseweg

### 1.3 Huidige situatie

In de bestaande situatie bevindt zich op dit agrarisch perceel een veldschuur van circa 100 m<sup>2</sup> welke in gebruik is als opslag voor machines en geoogst product. Verder is het perceel onbebouwd en onverhard. Het perceel is ontsloten op de Havenoordseweg via een onverharde ventweg. De Havenoordseweg is aangelegd op een dijk en ligt daarmee iets hoger dan de omliggende percelen, het is in de omgeving gebruikelijk om via parallel lopende ventwegen de percelen te bereiken om steile op- en afritten waar mogelijk zoveel mogelijk te beperken. Navolgende afbeeldingen tonen de bestaande situatie.



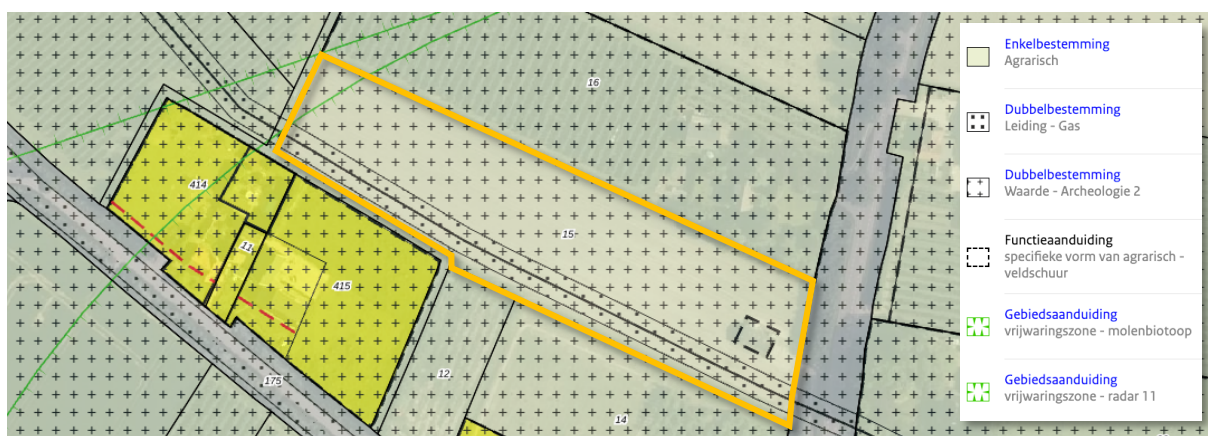
Bestaande situatie perceel

## 1.4 Voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan voorziet in de oprichting van een enkele vrijstaande woning op het perceel. De woning komt aan de noordelijke rand van het perceel in grofweg dezelfde voorgevellijn als de woning op 3a. De bestaande veldschuur van circa 100 m<sup>2</sup> blijft behouden als bijgebouw bij de toekomstige woning. Dit past binnen de maximaal toegestane 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen in het buitengebied. De woning wordt landschappelijk ingepast en de benodigde parkeervoorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd.

## 1.5 Planologisch kader

Op basis van het (tijdelijk) omgevingsplan (in het bijzonder bestemmingsplan 'Buitengebied 2022') kent onderhavig perceel de bestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' ter plaatse van de veldschuur. Het perceel is niet voorzien van een bouwvlak. Parallel aan de zuidelijk rand van het perceel ligt een dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Tot slot geldt voor het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone 'molenbiotop' (klein deel van perceel uitgezonderd) en 'vrijwaringszone – radar 11'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van dit bestemmingsplan.



*Uitsnede bestemmingsplan*

Deze gronden zijn bestemd voor een duurzaam, grondgebonden agrarische gebruik/bedrijfsvoering met glastuinbouw als nevenactiviteit. Burgerwoningen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. Derhalve is sprake van strijd met het (tijdelijk) omgevingsplan/bestemmingsplan 'Buitengebied 2022'.

Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt een TAM-omgevingsplan opgesteld. Onderdeel hiervan is een motivering waarin een evenwichtige toedeling van functies aan locatie wordt onderbouwd, voorliggend document voorziet hierin.

## 1.6 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende eerste hoofdstuk bestaat hoofdstuk 2 uit een inventarisatie van relevant ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op dit plan. Hoofdstuk 4 gaat in op beperkingengebieden en hoofdstuk 5 staat in het teken van de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 omvat tot slot een integrale afweging.



## 2. Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Eén van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Voorliggend plan past daarmee binnen dit beleid.

#### 2.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning zonder provinciaal of nationaal belang, de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies voor provincie en Rijk het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Hierna volgen de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.



In hoofdstuk 4 “Omgevingsaspecten” wordt ingegaan op de betreffende onderwerpen vanuit het Bkl welke relevant zijn voor de ontwikkeling van de locatie.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder duurzame verstedelijking is een instrument dat stuurt op efficiënt ruimtegebruik. Wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt moet het bevoegd gezag voldoen aan een motiveringsvereiste. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van die ontwikkeling. Voor woningbouw geldt op basis van vaste jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2015:2921) dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Dit plan voorziet in één woningen en is daarmee niet ladderplichtig.

### **Conclusie**

Voorgenomen ontwikkeling wordt niet aangemerkt als stedelijk ontwikkeling. De ladder voor stedelijke ontwikkeling hoeft daarom niet te worden doorlopen.

## **2.2 Provinciaal beleid en provinciale regels**

### **2.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie**

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. In de Omgevingswet worden alle bestaande wetten die te maken hebben met de fysieke leefomgeving samengevoegd. In de omgevingsvisie legt de Provincie Zeeland al haar doelen en ambities voor de lange termijn vast. In de Omgevingsvisie worden verschillende onderwerpen benoemd. Denk daarbij aan wonen, landbouw en circulaire economie, maar bijvoorbeeld ook cultureel erfgoed, recreatie en leefbaarheid.

Er staan vier Zeeuwse ambities centraal in de Zeeuwse Omgevingsvisie. Deze vier ambities sluiten goed aan bij de uitdagingen die het Rijk genoemd heeft in de Nationale Omgevingsvisie, maar geven er een Zeeuwse invulling aan. De ambities zijn samen met organisaties en mensen uit de omgeving gemaakt. De vier ambities zijn:

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
- Een duurzame en innovatieve economie
- Klimaatbestendig en CO2-Neutraal Zeeland

Voorliggend plan sluit aan bij de ambitie van ‘uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland’. Bij ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om rekening te houden met de Omgevingsverordening Zeeland waarin de regels en kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn vastgelegd. Deze verordening verankert het beleid uit de omgevingsvisie en bevat specifieke bepalingen waaraan woningbouwprojecten moeten voldoen. Deze verordening wordt in onderstaande paragraaf behandeld.



## 2.2.2 Omgevingsverordening Zeeland

De Omgevingswet zoals van kracht vanaf 1 januari 2024 stelt een provinciale omgevingsvisie en een provinciale omgevingsverordening verplicht. Het gaat daarbij om één integrale omgevingsvisie en omgevingsverordening voor de gehele fysieke leefomgeving voor het provinciale grondgebied. De fysieke leefomgeving omvat in ieder geval (artikel 1.2 Ow): bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed, werelderfgoed en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsverordening Zeeland is op 28 juni 2024 vastgesteld en sinds 1 januari 2025 in werking.

In het landelijk gebied zijn nieuwe burgerwoningen in beginsel niet toegestaan conform de Omgevingsverordening Zeeland. De provincie heeft wel mogelijkheden opgenomen waarbinnen afgeweken kan worden voor het bouwen van woningen in landelijk gebied. Een belangrijke voorwaarde voor het bouwen van een woning is dat er sprake moet zijn van een ligging tegen een kern of in een bestaande bebouwingsconcentratie. Verder spreekt de provincie over de ruimte-voor-ruimte regeling of alternatieve rood voor rood-regelingen. De rood voor rood regeling is opgenomen in artikel 5.15 en schrijft voor dat een omgevingsplan kan voorzien in de realisatie van een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie buiten stedelijk gebied, als er sprake is van:

- a. het doen vervallen van de functie wonen van een gelijk aantal woningen in het omgevingsplan elders buiten stedelijk gebied; of;
- b. het benutten van een cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische boerderij als bedoeld in bijlage VII; of;
- c. het benutten van een pand dat geregistreerd staat als rijks- of gemeentelijk monument.

Voor wat betreft de ontwikkeling aan de Havenoordseweg is sprake van ligging tegen de kern van Waarde en zijn er in de directe omgeving meerdere al bestaande woningen aanwezig waarmee gesproken kan worden van een bebouwingsconcentratie. Verder wordt met de ontwikkeling geen nieuwe woning toegevoegd maar verplaats. Aan de Noordschans komt door het samenvoegen van de 2-onder-1-kapwoning tot één woning een woontitel beschikbaar, deze wordt middels de rood voor rood-regeling toegepast op onderhavig perceel.

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Woon(zorg)visie

De Bevelandse woon(zorg)visie is opgesteld door de vijf gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal. Sinds de huidige regionale woonvisie van 2019, zijn zowel de nationale beleidscontext, de situatie op de woningmarkt, als de woonbehoeftes van de inwoners veranderd. De nieuwe visie bevat een analyse en ambitie voor de verschillende thema's:

- Nieuwbouw
- (Ouderen)zorg
- Aandachtsgroepen
- Bestaande bouw & toekomstbestendigheid
- Betaalbaarheid



De woon(zorg)visie is een kader stellende visie die per gemeente uitgewerkt wordt, maar vaststelt wat de vijf gemeenten samen moeten bereiken. Het regionale uitvoeringsprogramma bevat acties om de doelstellingen tot stand te brengen. Lokaal kan de gemeente zelf nadere invulling geven aan de doelstellingen.

De krapte op de Bevelandse woningmarkt valt vergeleken met andere Nederlandse regio's mee. Toch hebben we ook hier te maken met een toenemende druk op de woningmarkt. Het gaat daarbij om een tekort aan zowel koop- als huurwoningen.

In Reimerswaal spreekt men vooral van aandacht voor seniorenwoningen, aangevuld met ruime gezinswoningen, daarnaast kleinschalige projecten voor starters.

Voorliggend plan voorziet in een vrijstaande koopwoning in het buitengebied van Reimerswaal. Deze ontwikkeling past binnen de regionale woon(zorg)visie.

## **2.4 Gemeentelijke beleid**

### **2.4.1 Structuurvisie 'Buitengebied'**

Op 25 september 2012 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie buitengebied Reimerswaal' vastgesteld. Het beleid is in de structuurvisie primair gericht op de aan het landelijk gebied gebonden functies zoals water, landbouw, natuur en landschap, recreatief medegebruik en cultuurhistorie. Daarnaast is het beleid gericht op nieuwe economische dragers, bedrijven, wonen en recreatie in het buitengebied.

Enerzijds willen overheden de agrarische sector de ruimte bieden om schaalvergroting toe te passen om de concurrentie aan te kunnen blijven gaan op de (internationale) agrarische markt en anderzijds willen overheden inspelen op de terugtrekkende agrarische sector en kaders bieden voor een leefbaar platteland waarin het prettig wonen is.

De unieke ligging van Reimerswaal tussen de Oosterschelde en de Westerschelde biedt vele kansen op het gebied van wonen, werken, recreatie en natuur. Wonen in Reimerswaal betekent wonen in dorpen en wonen buiten de dorpen in het buitengebied. In de structuurvisie wordt, zowel voor het wonen in als buiten de kernen, hiertoe een basis voor het gemeentelijk beleid gegeven. In het buitengebied concentreert de bewoning zich in de diverse kleine buurtschappen en gehuchten.

De ontwikkelingskansen voor de functie wonen liggen in de gebieden met kleinschaligheid. Met name aan de randen van de dorpskernen bestaan mogelijkheden voor functieveranderingen van verouderde (agrarische) bedrijven.

Het landelijk gebied wordt in toenemende mate een gebied waarin wordt geleefd. Het pure agrarische productiegebied wordt meer en meer een gebied waarin mensen in alle rust willen wonen en kunnen genieten van de kwaliteiten die het buitengebied te bieden heeft. Buitengebied dient echter ook buitengebied te blijven. Het buitengebied biedt derhalve geen ruimte voor de



realisatie van nieuwe woningen. Er zijn echter enkele vormen van wonen die, zonder de kwaliteit van het buitengebied aan te tasten, gerealiseerd kunnen worden.

Aan de Noordschans komt door het samenvoegen van een 2-onder-1-kapwoning tot één woning, een woontitel beschikbaar. Deze wordt middels de rood voor rood-regeling toegepast op onderhavig voormalig agrarisch perceel nabij de kern Waarde. Feitelijk wordt hiermee geen woning toegevoegd aan het buitengebied. Middels de landschappelijke inpassing is onderbouwd dat de kwaliteit van het buitengebied niet verslechterd als gevolg van deze ontwikkeling.

Voorliggend plan past in conclusie binnen de beleidslijn voor wonen in het buitengebied zoals uitgezet in de structuurvisie.

#### 2.4.2 Woonvisie gemeente Reimerswaal

De woonvisie vormt een afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen, aansluitend op de Ladder voor duurzame verstedelijking en de regionale afspraken zoals deze staan opgenomen in regionale woonvisie. De Ladder maakt het noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen, uitgaande van de relevante (regionale) marktregio. De gemeentelijke woonvisie houdt rekening met zowel landelijke regelgeving als de regionale woonvisie.

In de gemeentelijke woonvisie wordt voor Waarde geconstateerd dat de vraag naar goedkope woningen afneemt en de vraag naar middeldure koopwoningen toeneemt. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een koopwoning in het middeldure segment en sluit daarmee aan in de verschuivende woningvraag in Waarde.

#### 2.4.3 Beleidsregel nieuwbouw in het landelijk gebied van gemeente Reimerswaal

Met deze beleidsregel wordt gestreefd naar een kwalitatieve en kwantitatieve sturing op woningbouwplanning, voortvloeiende uit de Woonvisie en de Regionale woningmarktafspraken. In de beleidsregel wordt ook de toepassing van de rood voor rood-regeling nader uitgewerkt en onder voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden luiden als volgt. De rood voor rood-regeling kan worden toegepast, mits:

- Door de initiatiefnemer is aangetoond wie de rechtmatige eigenaar is van de wooneenheid;
- Door de initiatiefnemer is aangetoond waar de wooneenheid die niet wordt gebruikt ligt in de gemeente;
- Aangetoond is dat de gemeente toestemming heeft gegeven om de wooneenheid in het kader van rood voor rood te gebruiken;
- Het aantal wooneenheden onder deze regeling niet wordt uitgebreid.

Verder dient het gebruik van de rood voor rood-regeling plaats te vinden in één planprocedure.

Voorliggend plan voorziet in de toepassing van de rood voor rood-regeling. Door de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten met de eigenaar van de wooneenheid die binnen de gemeente verplaatst wordt van Krabbendijke naar Waarde. Het plan ziet daarmee niet toe op



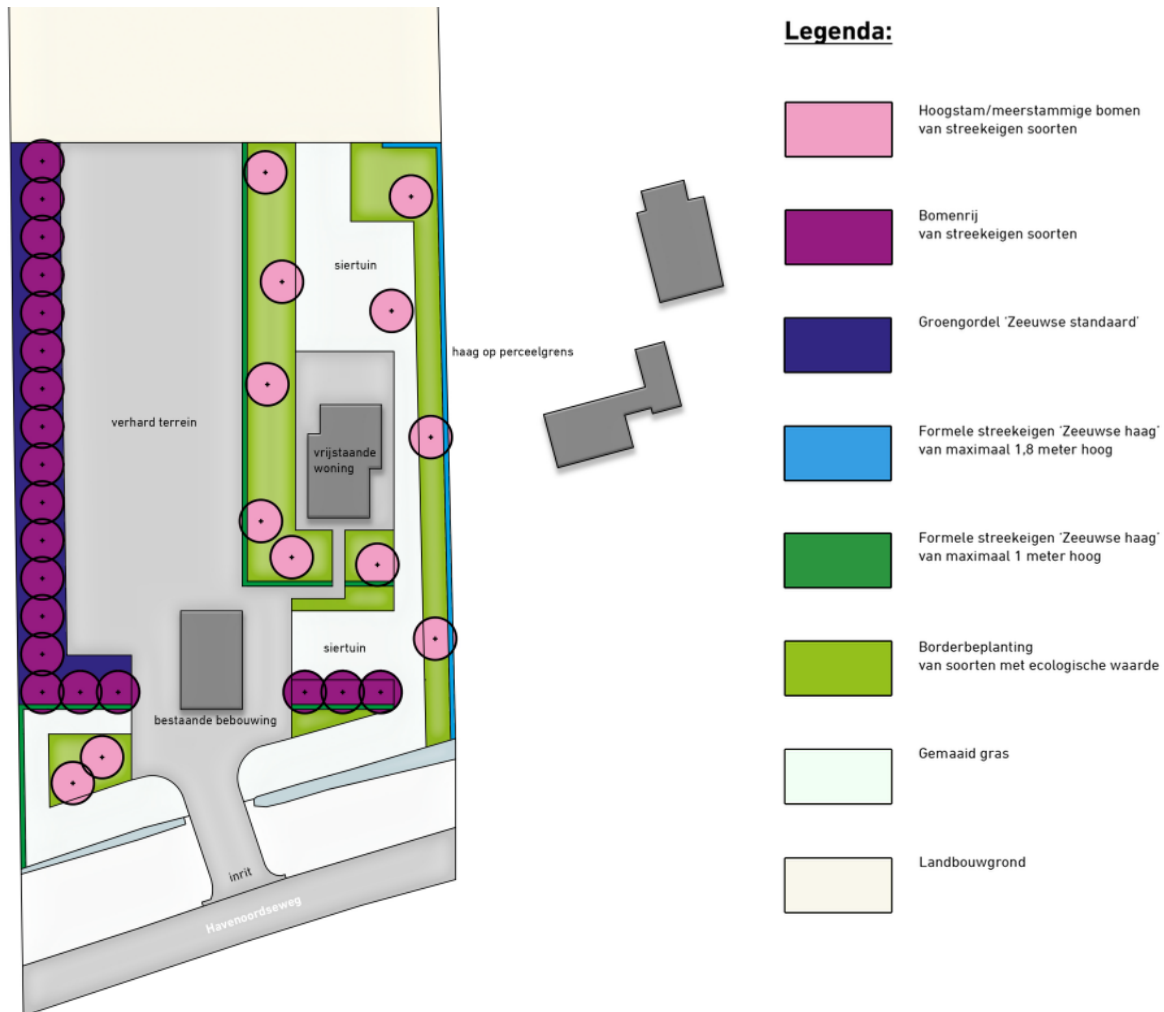
een toename van het aantal wooneenheden. Verder heeft de gemeente door middel van een principe-uitspraak (brief d.d. 4 december 2023) haar akkoord op de toepassing van deze regeling gegeven en wordt de ontwikkeling planologisch geborgd middels één planprocedure.

Daarmee voldoet voorliggend plan aan deze beleidsregel.

## 3. Aspecten fysieke leefomgeving

### 3.1 Ruimtelijke kwaliteit

Om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied en rondom het plangebied te waarborgen c.q. te verhogen is door Florall Hoveniers een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze inpassing d.d. juni 2024 is als separate bijlage bij deze motivering gevoegd. Onderstaande afbeelding toont de beoogde landschappelijke inpassing van de locatie.



Landschappelijk inpassingsplan

### Welstand

Op basis van de Welstandsnota 2017 van gemeente Reimerswaal valt deze locatie binnen welstandsgebied 'Landelijk gebied' met bijbehorend welstandsniveau 'neutrale gebieden'. Hier gelden voor onderhavige ontwikkeling de volgende welstandscriteria:

- Behouden en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke opbouw en verschijningsvorm van het open landelijk gebied;



- Er dient extra aandacht te worden besteed aan de relatie tussen de bebouwing en het omliggende landschap zodat de bebouwing als onderdeel van het landschap wordt ervaren en niet als een object op zichzelf.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend, afgestemd op het ensemble van bebouwingselementen waartoe het bouwwerk behoort;
- Behouden van waardevolle zichtlijnen en oriëntatiemogelijkheden;
- Bij bestaande complexen nieuwe toevoegingen teruggelegen en ondergeschikt situeren.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op de bebouwingshoogte en -massa en de kapvorm van de omliggende bebouwing of het ensemble van gebouwen als geheel.
- Bij renovatie, verbouwingen of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en gericht op behoud van samenhang van de directe omgeving;
- Materiaal- en kleurgebruik benutten om te grote contrasten met het omliggende landschap en cultuurhistorische waardevolle bebouwing uit te sluiten;
- Uitsluiten van contrasterende en reflecterende kleuren en materialen.

Met voorliggend plan en de uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met deze welstandscriteria.

## 3.2 Geluid

### Inleiding

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.)

#### *Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen*

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.



De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

#### *Geluidproductieplafonds*

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In bijlage VII van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

#### *Geluidsgevoelige gebouwen*

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2a.3 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## Planspecifiek

#### *Geluid van wegen, spoorwegen en industrie*

Op basis van het Bkl geldt voor wegverkeer een streefwaarde van 50 dB bij woningen. Gezien het rustige karakter van de omgeving en de beperkte verkeersbewegingen op de Havenoordseweg wordt nader onderzoek in het kader van wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht in het kader van voorliggend plan. Aan het binnenniveau van 33 dB kan naar alle redelijkheid worden voldaan met een karakteristieke gevelwering van 20 dB.

In de omgeving van de locatie bevinden zich geen gezondeerde industrieterreinen of spoorwegen die nadere beschouwing behoeven.

#### *Geluid door activiteiten*

In de directe nabijheid van het projectgebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Dit zijn fruitteeltbedrijven waarvan de dichtstbijzijnde zich ten noorden van de locatie aan de Havenoordseweg 2 bevindt. Gezien de ruime afstand vormen deze bedrijven geen belemmering.



## Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 3.3 Geur

### Inleiding

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

### *Veehouderijen*

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden.

In afdeling 22.3 van het omgevingsplan zijn onder §22.3.6 regels opgenomen ten aanzien van geur.

### Planspecifiek

In de omgeving van het projectgebied zijn geen bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten aanwezig die geurhinder veroorzaken. Binnen 500 meter van de locatie bevinden zich geen veehouderijen. De agrarische bedrijven in de omgeving zijn hoofdzakelijk fruitteeltbedrijven en daarmee niet



geurrelevant. De waterzuiveringsinstallatie aan de Vroonweg ligt eveneens op voldoende afstand (meer dan 1.200 meter) om geen hinder te veroorzaken.

## Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 3.4 Luchtkwaliteit

### Inleiding

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

#### *Bijdrage aan luchtkwaliteit*

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.



### Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM<sub>10</sub>). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

### Planspecifiek

Voorliggend plan omvat 1 woning en valt daarmee onder de in artikel 5.54 van het Bkl genoemde 'standaardgevallen NIBM' (minder dan 1.500 woningen op één ontsluitingsweg) en draagt zodoende niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Om de luchtkwaliteit ter plaatse te bepalen is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de grenswaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub> van respectievelijk 40, 40 en 25 µg/m<sup>3</sup> ter plaatse van het meest nabijgelegen rekenpunt (Rijkswaterstaat) niet (zullen) worden overschreden in 2022 en 2030. De luchtkwaliteit ter plaatse vormt daarmee geen belemmering.

### Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 3.5 Lichthinder

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting, zoals (autosnel)wegen, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouwbedrijven en sportterreinen. Kunstmatige verlichting kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken, waarvan lichthinder een belangrijk thema is dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen, zoals vermeld in artikel 4.790 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze regels zijn gericht op het voorkomen van lichthinder en het beschermen van de duisternis en het donkere landschap. Daarnaast is er een leidraad beschikbaar voor overheden. Het is belangrijk op te merken dat het Bal lichthinder niet noemt als een specifieke milieubelastende activiteit.

In de omgeving van het plangebied liggen geen relevante locaties die tot lichthinder zouden kunnen leiden ter plaatse van het plangebied. Bovendien leidt onderhavige plan zelf ook niet tot lichthinder op omliggende locaties.

### Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



## 3.6 Bodem

### Inleiding

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

### Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling voorziet de realisatie van 1 woning op een agrarisch perceel. Met het voorliggende plan wordt een bodemgevoelige functie toegevoegd aan het plangebied. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Wematech. De onderzoeksrapportage d.d. 14 maart 2024 met kenmerk AO50240161.R001-0 is als separate bijlage bij de motivering gevoegd. Uit het onderzoek is op te maken dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen en er geen aanleidingen zijn tot het uitvoeren van vervolgonderzoek.

### Planspecifiek

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 3.7 Trillingen

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl worden instructieregels voor trillingen beschreven, gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan, het op een locatie toelaten van een trillinggevoelig gebouw en het aanpassen daarvan, en een combinatie van



beide. De regels zijn van toepassing op activiteiten die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, binnen een frequentiebereik van 1 tot 80 Hz.

In de buurt van de beoogde woning aan de Havenoordseweg bevinden zich geen spoorwegen of activiteiten die tot trilling leiden.

## Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 3.8 Verkeer en parkeren

### Inleiding

Voorliggend plan brengt verkeersbewegingen en parkeerbehoefte teweeg. Bezien moet worden of de aanwezige infrastructuur toereikend is om te voorzien in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen en of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

### Planspecifiek

#### *Verkeer*

Op basis van de kentallen uit CROW in publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren genereert een vrijstaande woning in het buitengebied van weinig stedelijk gemeente Reimerswaal maximaal 8,6 verkeersbewegingen teweeg. De omliggende infrastructuur is ruim toereikend om te voorzien in de afwikkeling hiervan.

#### *Parkeren*

Op basis van de Nota parkeernormen van gemeente Reimerswaal geldt voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Op eigen terrein moeten daarom 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar op eigen terrein.

## Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 3.9 Omgevingsveiligheid

### Inleiding

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);

- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteiten in het Besluit activiteiten leefomgeving.

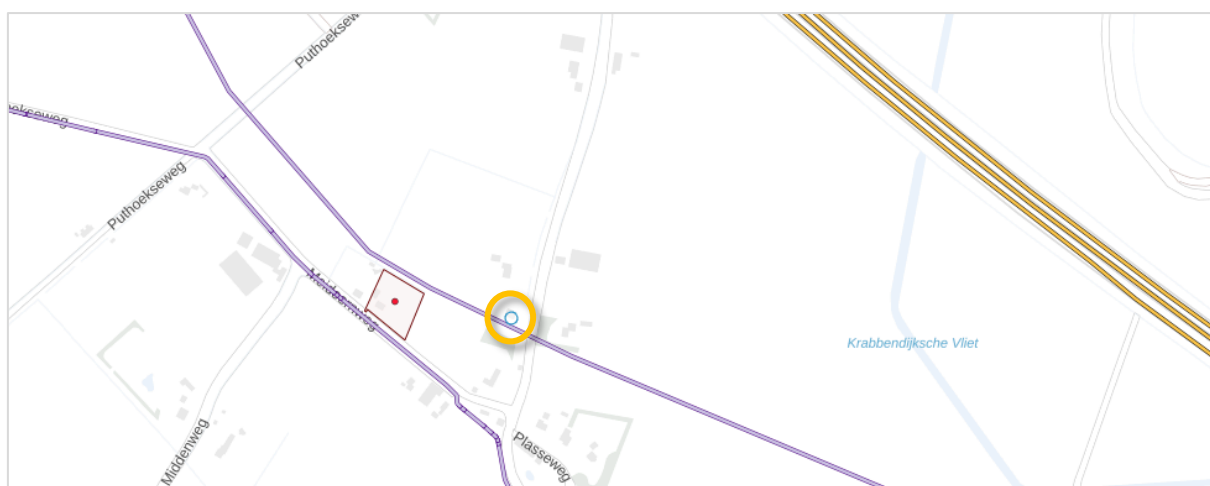
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

## Planspecifiek

Voorliggende plan voorziet in de toevoeging van een kwetsbaar gebouw. Om de risico's in (de omgeving van) het plangebied te inventariseren is de Atlas leefomgeving 'veilige omgeving' geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van die kaart.



*Uitsnede Atlas leefomgeving 'veilige omgeving'. Locatie omcirkeld.*



Voor onderhavige locatie gelden drie aandachtspunten:

#### *Rijksweg A58 en Westerschelde*

De A58 ligt op ca. 550 meter afstand en de Westerschelde op ca. 3 km (gemeten tot midden vaarweg). Onderhavige locatie ligt binnen het aandachtsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A58 en de Westerschelde. Daarbij is het toxisch scenario relevant. Het betreft een dermate groot aandachtsgebied dat de toename van het aantal mensen dat binnen dit gebied verblijft als gevolg van voorliggend plan te verwaarlozen is. In dat kader wordt opgemerkt dat voorliggend plan goed bereikbaar is, er voldoende vluchtmogelijkheden zijn en geen verblijf van grote groepen niet of verminderd zelfredzame personen mogelijk wordt gemaakt.

#### *Buisleidingen*

Ten zuiden van het plangebied liggen twee buisleidingen. De DOW-leiding ligt op een afstand van circa 140 meter waarmee deze geen belemmering vormt voor onderhavig plan. De hogedrukaardgasleiding (A-535) direct ten zuiden van het perceel kent op basis van de diameter van 508 mm en de maximale werkdruk van 6620 kPa een 1% letaliteitszone van 270 meter en een 100% letaliteitszone van 120 meter. Onderhavige locatie valt binnen beide zones. Binnen de letaliteitszone van de gasleiding wordt 1 nieuwe woning opgericht. In principe moet er bij bouwen binnen een letaliteitszone een volledige berekening gemaakt worden van een groepsrisico. Aangezien het echter slechts de bouw van 1 woning betreft is er geen sprake van een significante toename van het groepsrisico.

Binnen de woning zal voldoende aandacht zijn voor de zelfredzaamheid van de bewoners.

### **Conclusie**

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## **3.10 Kabels en leidingen**

Aan de zuidelijke rand van het perceel ligt een dubbelbestemming ten behoeve van de gasleiding ter plaatse. De woning bevindt zich ruim buiten deze dubbelbestemming. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering.

## **3.11 Water**

### **Inleiding**

#### *Nationaal Water Programma 2022-2027*

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Er liggen grote opgaven voor het waterdomein. Zo moet Nederland zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Ook moeten we blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook verdient de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame



drinkwatervoorziening aandacht. Daarnaast hebben diverse functies het water nodig, zoals scheepvaart, landbouw en natuur. In het NWP zijn deze uitdagingen uitgewerkt en is aangegeven hoe hiermee om wordt gegaan.

#### *Provinciaal beleid*

De Provincie Zeeland heeft het beleid voor (de bescherming van) het grond- en oppervlaktewater opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie. Daarnaast zijn in de Omgevingsverordening Zeeland regels voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit in grondwaterbeschermingsgebieden vastgelegd:

- Het bereiken van een goede waterkwaliteit. Schoon en ecologische gezond water. Zowel voor oppervlakte als voor grondwater;
- Zorgdragen voor voldoende beschikbaarheid van (grond)water. Door de veranderingen in de weerspatronen is bescherming nodig tegen zowel een zoet water tekort als een overschot.
- Waterveiligheid.

Naast provinciale regels gelden er regels van het Waterschap Scheldestromen als beheerder van binnendijkse wateren in Zeeland en het Rijk als beheerder van rijkswateren, zoals vergunning- en meldplichten voor het onttrekken van grondwater en activiteiten die van invloed (kunnen) zijn op het oppervlaktewater. Die strategische doelen zijn in ieder geval gebaseerd op het Gewenste Grond- en Oppervlaktewaterbeheer (GGOR), de Europese kaderrichtlijn water, peilbuisbesluiten en de normering wateroverlast. Het plan vormt de strategische basis voor het provinciale waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen.

#### *Beleid waterschap*

Door waterschap Scheldestromen is een keur opgesteld met daaraan gekoppeld algemene regels. De actuele versie van de keur is op 20 juni 2019 in werking getreden. In de keur zijn in hoofdstuk 4 bepalingen opgenomen met betrekking tot handelingen die (mogelijk) inbreuk maken op door het waterschap beheerde watersystemen. Tot de handeling waarvoor een verbod kan gelden behoren o.a.:

- Art 4.1 lid 1a: oppervlaktewaterlichamen te dempen, te graven, van afmetingen te veranderen, hun onderlinge verbinding of scheiding te veranderen danwel iets te doen waardoor de door- en afvoer van water wordt belemmerd of berging wordt verminderd;
- Art 4.1 lid 1b: werken over, in of onder een leggerwater te hebben, te leggen, aan te brengen, te veranderen of op te ruimen;
- Art 4.1 lid 2a: het uitvoeren van grondbewerkingen binnen 0,30 m uit de insteek van leggerwateren;
- Art 4.1 lid 3: het zonder vergunning gebruik maken van een beschermingszone door daarop, daarboven, daarover of daaronder enige vorm van werkzaamheden uit te voeren.

In het plangebied behartigt Waterschap Scheldestromen de belangen voor een goede waterstaatkundige verzorging van het beheergebied en de daaraan toegevoegde taken van



wegbeheer en rioolwaterzuivering. Het beleid van het Waterschap Scheldestromen is vastgelegd in de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen (2011).

Het watertoetsproces is voor het waterschap een belangrijk instrument in de planfase van een ruimtelijk plan. In dit proces kan in een vroeg stadium worden gezocht naar een optimale situatie voor de waterhuishouding. Het Waterschap Scheldestromen kent een brede watertoets. Dit houdt in dat in het watertoetsproces alle voor het waterschap relevante elementen worden onderzocht. Deze elementen zijn gebundeld in een aanmeldformulier voor het watertoetsproces.

## Planspecifiek

Ten behoeve van het bestemmingsplan is het aanmeldformulier van het waterschap voor de watertoets ingevuld. Dit formulier is als bijlage bij het plan gevoegd.

Als onderdeel van dit plan neemt de verharding op het perceel toe. Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in compenserende maatregelen.

De nieuwe woning wordt aangesloten op het aanwezige drukriool.

## Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 3.12 Natuur en ecologie

### Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

### *Gebiedsbescherming*

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een



Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

### *Soortenbescherming*

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

## **Planspecifiek**

### *Gebiedsbescherming*

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied (Westerschelde & Saeftinghe) bevindt zich op 1,5 kilometer afstand ten westen van de locatie en het dichtstbijzijnde onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (NNN) bevindt zich op circa 780 meter afstand ten noorden van de locatie. Van een direct negatief effect op Natura 2000-gebieden is gezien de ruime afstand geen sprake. Ook een direct negatief effect op NNN is gezien de tussenliggende wegen en de nabijgelegen spoorweg niet realistisch. Om een negatief effect op Natura 2000-gebieden helemaal uit te kunnen sluiten moet ook een indirect effect in de vorm van stikstofdepositie worden beschouwd. In dat kader wordt opgemerkt dat gezien de beperkte impact (beperkte bouw- en gebruiksfase in verband met één woning) geen sprake is van een toename in stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000. In dit kader is een



indicatieve stikstofberekening uitgevoerd. Hieruit volgen geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Deze berekening d.d. 14 september 2024 met kenmerk t4gPVWpznXG is als separate bijlage bij deze motivering gevoegd.

Er is geen sprake van beschermde houtopstanden.

#### *Soortenbescherming*

Als onderdeel van dit plan worden geen opstallen of opgaande begroeiing verwijderd. Van een aantasting van beschermde soorten als gevolg van dit plan is derhalve geen sprake.

### **Conclusie**

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## **3.13 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Inleiding**

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

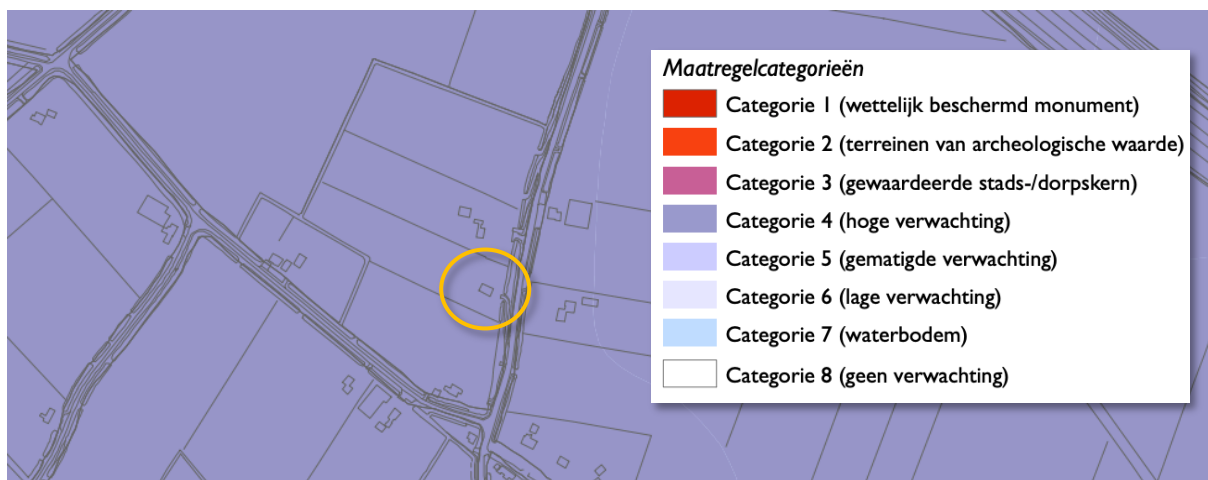
### **Planspecifiek**

Onderstaand wordt nader ingegaan op archeologische en cultuurhistorische waarden.

#### *Archeologie*

Op basis van het Archeologiebeleid gemeente Reimerswaal en bijbehorende maatregelenkaart (zie onderstaand) geldt voor dit perceel maatregelcategorie 4 (hoge verwachting). Deze maatregelcategorie is in het (tijdelijk) omgevingsplan verwerkt middels dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Hierbinnen geldt dat archeologisch vooronderzoek niet nodig is bij bodemingrepen tot 40 cm beneden maaiveld en over een oppervlakte kleiner dan 250 m<sup>2</sup>. Enkel

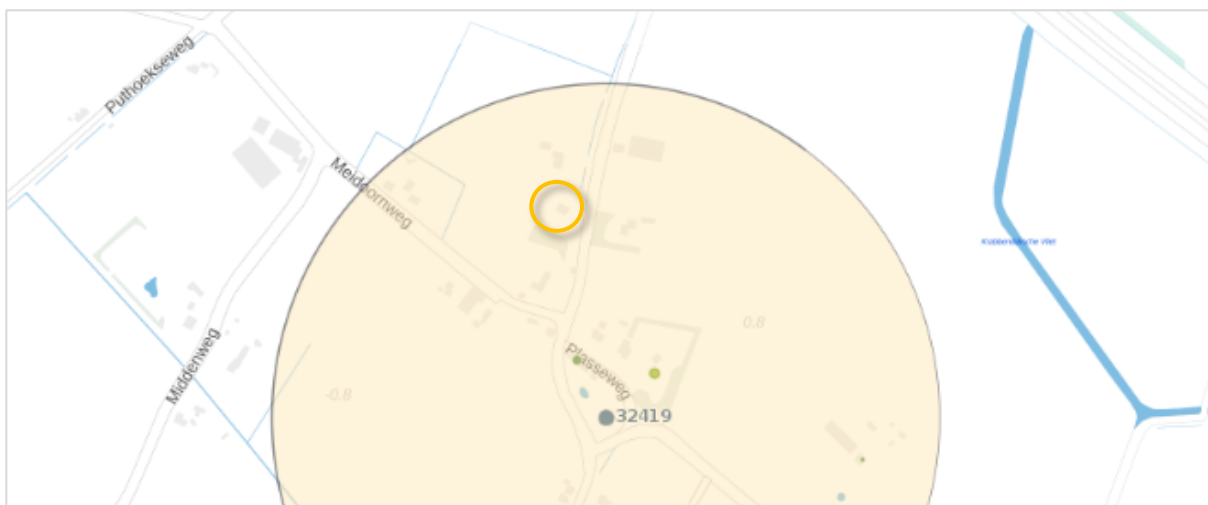
voor de fundering zal dieper worden gegraven dan 40 cm. Omdat de fundering minder dan 250 m<sup>2</sup> omvat is geen archeologisch onderzoek nodig.



Uitsnede beleidskaart archeologiebeleid gemeente Reimerswaal

### Cultuurhistorische waarden

Op basis van de Kaart Cultuurhistorie Zeeland valt onderhavige locatie binnen de molenbiotop van molen De Hoed. Deze molenbiotop is eveneens in het (tijdelijk) omgevingsplan verwerkt middels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop'. Binnen deze biotop gelden in principe beperkingen met betrekking tot de bouwhoogte. Deze worden onderstaand uitgewerkt.



Uitsnede Kaart Cultuurhistorie Zeeland

### Molenbiotop

Tussen de kern van de molenbiotop en de nieuw op te richten woning ligt ca. 260 meter. Dit betekent dat de hoogte van de nieuwe woning niet meer mag bedragen dan 1,62 boven NAP plus 1/100 van de afstand tussen de woning en de molen. Dat komt neer op  $1,62 + (0,01 \cdot 260) = 4,22$ .

Opgemerkt wordt dat tussen de molen en de beoogde woning diverse (nieuwe) bouwwerken aanwezig zijn met een hogere hoogte dan volgens de stelregel van biotop zouden gelden. Met de nieuw te bouwen woning zal aansluiting gezocht worden bij deze bouwhoogte.



## Conclusie

Het project tast geen waarden aan. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

### 3.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

In het kader van duurzaamheid streeft de gemeente naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door kansen en mogelijkheden van het realiseren van een planproces zo veel mogelijk te realiseren met hoge ruimtelijke kwaliteit en een zo laag mogelijke milieubelasting. Waar mogelijk zal bij de inrichting van het perceel toepassing worden gegeven aan het gebruik van duurzame materialen en technieken zoals biobased bouwmaterialen, zonnepanelen en een warmtepomp. De groene inrichting van het perceel draagt bij aan een vermindering van hittestress en het voorkomen van wateroverlast.

### 3.15 Gezondheid

#### *Boomgaarden en spuitzones*

In de omgeving van het perceel is een tweetal fruitteeltbedrijven gevestigd. Tussen een woonbestemming en een fruitboomgaard is het wenselijk om 50 meter afstand aan te houden. Dit om eventuele drift van bestrijdingsmiddelen in de directe omgeving van een woning te voorkomen. Deze 50 meter kan bij voldoende emissie reducerende maatregelen verkleind worden.

De afstand tussen de beoogde woning en het naastgelegen teeltperceel aan de noordzijde bedraagt 50 meter waardoor geen belemmeringen gelden voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Magneetvelden*

Het perceel aan de Havenoordseweg ligt niet binnen magneetveldzones van omliggende hoogspanningsleidingen. De dichtstbijzijnde 150 kV lijn ligt op meer dan een kilometer afstand.

## Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

### 3.16 Milieueffectbeoordeling

#### Inleiding

Onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling is een toets aan de regels omtrent milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

#### *Project-m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplichtig*

Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.



Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat een TAM-omgevingsplan.

Daarnaast kunnen de m.e.r.-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet. Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. We kennen straks dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

#### *Project-m.e.r.-beoordeling*

- Artikel Omgevingswet: 16.43 en 16.88 (eerste lid, onder h);
- Artikel Omgevingsbesluit: 11.11. Nadere regels project- -m.e.r.-beoordeling.

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

#### *Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit)*

In de motivering van de beslissing wordt in ieder geval verwezen naar:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn; en
- b. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
  - de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
  - het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

## Planspecifiek

In deze sub paragraaf wordt een kwalitatieve beoordeling uitgevoerd naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving.

Het oprichten van een enkele woning valt mogelijk onder categorie J11 (stedelijk ontwikkelingsproject) van de bijlage onder V van het Omgevingsbesluit. Gesteld kan worden dat de realisatie van 1 woning bij een bestaande veldschuur, niet als een stedelijke ontwikkeling, in de zin van de Omgevingswet gezien kan worden.



## Conclusie

Uit bovenstaande volgt dat geen sprake is van een beoordelingsplicht of de noodzaak tot het opstellen van een m.e.r.-rapportage



## 4. Beperkingengebied

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en water- staatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones. Een beperkingengebied is in feite wat nu de (beschermings)zones onder de huidige wetgeving zijn en in veel gevallen omvat het beperkingen- gebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

Een concreet voorbeeld van een beperkingengebied is een oppervlaktewaterlichaam (bijvoorbeeld een primaire watergang of een A-watergang) inclusief de (beschermings)zones (onderhoudsstroken en eventueel natuurvriendelijke oevers).

Voorliggende ontwikkeling valt niet binnen een aangewezen beperkingengebied.



## 5. Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken en de kosten voor het opstellen van de motivering.

Ingeval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende schade leiden. De door dit besluit veroorzaakte nadeelcompensatie die voor vergoedingen in aanmerking komt is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden is een motivering opgesteld. In deze motivering is ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders en de stedenbouwkundige en/of landschappelijke effecten van de gewenste ontwikkeling. Om een zo compleet mogelijk planologisch beeld te geven, is tevens aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er is inzicht gegeven in zowel de fysieke als functionele aspecten van de planlocatie in relatie tot de omgeving c.q. het grotere geheel. Tevens vindt een beschrijving plaats van alle aspecten die direct met het plan te maken hebben.

De gemeente zal in het kader van de voorbereiding van het plan overleg plegen met het Waterschap, Rijkswaterschap en de Provincie Zeeland. Eventuele reacties voortkomend uit het vooroverleg worden in het kader van het ter inzage leggen van het ontwerpplan zorgvuldig afgewogen en verwerkt in het plan.

Het plan zal de wettelijke procedure doorlopen en conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Eventuele zienswijzen op het ontwerpplan zullen worden beantwoord en waar nodig zal het plan hierop worden aangepast.

Het plan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Reimerswaal.

### 5.3 Omgevingsdialoog

Er heeft een omgevingsdialoog plaats gevonden. Alle omwonenden (vijf adressen) zijn individueel bezocht. Over het algemeen waren de reacties positief. Eén omwonende was iets minder positief, tijdens de omgevingsdialoog werd ook duidelijk waarom dit zo was. De beoogde locatie van de woning zou precies in zijn zichtlijn komen te staan. In goed overleg is er gekeken naar een alternatief. En dat is gevonden. Door de woning iets te verplaatsen ten opzichte van de locatie in



de dialoog komt deze voor geen enkele omwonende in een zichtlijn te staan. Juist door de mensen individueel te bezoeken snapte de initiatiefnemer de gedachte gang direct.

Tijdens de bezoeken is er een brief in 2-voud aan de mensen aangeboden. De ene mochten ze houden en de andere is ter kennisname ondertekend. Deze kunnen in het vervolg van deze procedure overlegd worden.

De brieven zijn samengevoegd en als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.



## 6. Belangenafweging en conclusie

Voorliggende procedure kan enkel doorgang vinden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen in voorgaande hoofdstukken.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



## Bijlagen

1. Landschappelijke inpassing, Florall Hoveniers, d.d. juni 2024;
2. Stikstofberekening, d.d. 14 september 2024, kenm. t4gPVWpznXG;
3. Ingevuld aanmeldformulier watertoets;
4. Verkennend bodemonderzoek, Wematech, d.d. 14 mrt. 2024, kenm. AO50240161.R001-0;
5. Verslag omgevingsdialoog.

