

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad.

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling omgevingsplan Witte Steeweg 3 Goversweg 1 Hogenakkerweg 8 Kruiningen

Datum vergadering	:	24 februari 2026		
Zaaknummer	:	Z26.039328	Raadsvoorstel	: D26.299840
Programma/paragraaf	:	8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	Budgethouder	: G. Boluijt
Portefeuillehouder(s)	:	M. Both	Behandeld door	: P.J.A. Engelvaart
Behandeld in opinieraad	:	Ja	Afdeling	: Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Voorstel

Voorgesteld wordt

1. Het Omgevingsplan Reimerswaal te wijzigen door het TAM IMRO omgevingsplan Witte Steeweg 3, Goversweg 1 en Hogenakkerweg 8, Kruiningen met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.OntwKruiningenT-va01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. De wijzigingen vast te stellen zoals die in de Nota van wijzigingen (D26.300538) zijn opgenomen
3. Een hogere waarde op te nemen op grond van artikel 5.66 van het Besluit kwaliteit leefomgeving ten behoeve van de geluidsbelasting van de woningen aan de Hogenakkerweg.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Reimerswaal

mr. F. Marquinie MBA
Secretaris

J.J. Luteijn
Burgemeester wnd.

Voor een toelichting op het raadsvoorstel wordt verwezen naar de volgende pagina's.

Raadsbehandeling

Conform aangenomen	:	voor: 18	tegen: 0
Gewijzigd aangenomen	:		
Amendement nee	:	voor: --	tegen: --
Amendementnummer	:		
Overig	:	Unaniem bij hamerslag.	

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, met kenmerk D26.299840,

overwegende dat het TAM Omgevingsplan Wittesteeweg 3, Goverseweg 1 en Hogenakkerweg 8 is opgesteld om de sloop en de realisering van vervangende woningen in juridisch-planologische zijn mogelijk te maken op de genoemde adressen;

dat uit de motivering van het TAM-omgevingsplan blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

dat in de motivering van het TAM-omgevingsplan is aangegeven op welke wijze burgers, bedrijven, maatschappelijke instanties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en hierin ook de resultaten hiervan zijn neergelegd;

dat het ontwerp TAM-omgevingsplan in het kader van artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat dit op de wettelijk voorgeschreven wijze in het elektronisch Gemeentebblad bekend is gemaakt; dat gedurende de termijn van tervisielegging geen zienswijzen zijn ingediend;

dat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten waarin het wettelijk verplichte kostenverhaal is verzekerd;

gelet op het ter zake bepaalde in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit;

Besluit

1. Het Omgevingsplan Reimerswaal te wijzigen door het TAM IMRO omgevingsplan Witte Steeweg 3, Goverseweg 1 en Hogenakkerweg 8, Kruiningen met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.OntwKruiningenT-va01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. De wijzigingen vast te stellen zoals die in de Nota van wijzigingen (D26.300538) zijn opgenomen
3. Een hogere waarde op te nemen op grond van artikel 5.66 van het Besluit kwaliteit leefomgeving ten behoeve van de geluidsbelasting van de woningen aan de Hogenakkerweg.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering, gehouden op 24 februari 2026.



mevrouw mr. M.L. van Zon
Raadsgriffier



de heer J.J. Luteijn
Voorzitter

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

Er is een verzoek ingekomen om voor drie adressen namelijk de Witte Steeweg 3, Goversweg 1 en Hogenakkerweg 8a te Kruiningen gebruik te maken van de rood voor rood regeling in de provinciale Omgevingsverordening.

Het verzoek houdt het volgende in:

Witte Steeweg 3: ter plaatse geldt een agrarische bestemming. De initiatiefnemer wil deze agrarische bedrijfsbestemming saneren en de bebouwing slopen. Ter plaatse is een bedrijfswoning aanwezig en 370 m² bebouwing.

Goversweg 1: Momenteel staat hier ongeveer 1.420 m² bebouwing plus een bedrijfswoning. Hier wordt een loods van 286 m² gesloopt. Er blijft dan 1.134 m² over. De bedrijfswoning van de Witte Steeweg wordt aan de Goversweg 1 opnieuw gebouwd en zo ontstaat een tweede woning, samen met een nieuwe economische drager in de bestaande bebouwing. De overige bebouwing blijft aanwezig.

Hogenakkerweg 8a: momenteel is hier 900 m² bebouwing aanwezig plus een bedrijfswoning. Hier zal een loods gesloopt worden van 520 m². Dan blijft er dus 380 m² over. Hiervoor kan 1 extra woning opgericht worden. De bedoeling is om met de sloop van de opstallen aan de Goversweg en de Witte Steeweg (in totaal meer dan 500 m²) een tweede nieuwe woning op te richten. De bestaande bedrijfswoning zal naar een burgerwoning worden omgezet waardoor de agrarische bestemming ter plekke verdwijnt.

Argumenten

1.1 Het verzoek past in de regels van de Omgevingsverordening Zeeland

In de Omgevingsverordening Zeeland is in artikel 5.15 (rood voor rood regeling) het volgende bepaald:

“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 buiten stedelijk gebied.

In artikel 5.16 van de Omgevingsverordening Zeeland (ruimte voor ruimte regeling) is het volgende bepaald:

Een omgevingsplan kan voorzien in de realisatie van een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied als:

- a. Sprake is van ongewenste of in onbruik geraakte bebouwing;
- b. Alle bedrijfsbebouwing op het betrokken bouwperceel wordt gesloopt;
- c. Er maximaal 3 woningen op het betrokken bouwperceel worden gerealiseerd en
- d. Sloop en het voorkomen van heroprichting van de te slopen bebouwing worden gewaarborgd

De realisatie van een woning wordt gecompenseerd door het slopen van een oppervlak van ten minste 500 m² schuur, 0,5 ha glas of andere bebouwing van vergelijkbare grootte.

De sloop en vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning aan de Witte Steeweg 3 voldoet aan het bepaalde in artikel 5.15 van de Omgevingsverordening. De sloop van de bedrijfsgebouwen en vervangende nieuwbouw samen met de te slopen bebouwing aan de Goversweg en de Hogenakkerweg voldoet aan het bepaalde in artikel 5.16 van de Omgevingsverordening. Het is mogelijk om op het perceel Goversweg 1 voor de overblijvende bebouwing een nieuwe economische drager toe te staan. Voor de locatie Hogenakkerweg 8 zal de bestaande bedrijfswoning omgezet worden naar burgerwoning, zodat geen sprake meer zal zijn van bedrijfsbebouwing.

1.2 De sloopverplichting en de verplichting voor landschappelijke inrichting zijn in de regels van het omgevingsplan geborgd

In artikel 8.9 van de regels van het vast te stellen omgevingsplan is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen om een landschappelijke inpassing te realiseren zoals in het in de bijlage opgenomen landschapsplan is aangegeven.

In het omgevingsplan worden de thans bestaande bouwmogelijkheden “wegbestemd”. Dat betekent dat op die manier gewaarborgd is dat de thans bestaande mogelijkheden zijn vervallen in ruil voor de mogelijkheid van nieuwbouw.

1.3 Tegen het ontwerp omgevingsplan zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp omgevingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 De aanvrager heeft verzocht enkele wijzigingen aan te brengen aangezien geconstateerd is dat een aantal omissies waren opgenomen in het ontwerp omgevingsplan

De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in een Nota van wijziging die bij het raadsbesluit gaat. De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en leiden tot een (technische) verbetering van het omgevingsplan.

Het betreft de volgende onderwerpen

1. Spuitzone

Door ons college is op 9 december 2025 een beleidsnota voor spuitzones bij agrarische bedrijven vastgesteld. In de toelichting op het omgevingsplan zal een extra motivering worden opgenomen die rekening houdt met het feit dat aan de indicatieve richtafstand van 50 meter niet kan worden voldaan, maar dat desondanks toch aan de eis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden voldaan. Tussen de fruitboomgaard en het projectgebied is een watergang gelegen en er is nader overleg geweest met de desbetreffende agrarier. Deze spuit met drift reducerende spuitkoppen met een reductie van 90%. Verder wordt op de verbeelding een gebiedsaanduiding opgenomen ten behoeve van een dubbele wintergroen windhaag. In de regels wordt voor de aanleg en de instandhouding een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

2. Landschappelijke inpassing

In het ontwerp TAM omgevingsplan ontbrak nog de landschappelijke inpassing. Deze is thans gereed en wordt als bijlage bij het TAM omgevingsplan opgenomen. De aanleg en instandhouding wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting in het vast te stellen omgevingsplan geborgd.

3. Geluid

Voor de beoogde woningen aan de Hogenakkerweg is de geluidssituatie onderzocht en hieraan is aandacht besteed in het ontwerp omgevingsplan. In het toen opgestelde akoestisch onderzoek d.d. 24 november 2025 is aangegeven dat wanneer de exacte locatie bekend zou zijn, er een aanvullend akoestisch onderzoek kan worden gemaakt. De exacte locatie is inmiddels bekend. De aanvullende notitie is opgenomen is opgenomen in de bijlagen bij de motivering van het vast te stellen TAM omgevingsplan.

4. Geur

Er is in de motivering nog nader aandacht besteed aan de geuraspecten van het plan in relatie tot de in de nabijheid gelegen kippenhouderij.

5. Vermelding aantal wooneenheden

Bij nader inzien ontbrak op de verbeelding de vermelding van het aantal te realiseren wooneenheden. Deze omissie wordt in het vast te stellen omgevingsplan hersteld.

Overlegresultaten

Met de provincie en het waterschap is nader overleg gevoerd. Van het waterschap zijn enkele kleine reacties ontvangen, waaraan aandacht wordt besteed in de toelichting.

Aanpak/Uitvoering

Het voorgaande samenvattend wordt uw raad voorgesteld het TAM IMRO omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Het vastgestelde omgevingsplan zal daarna worden gepubliceerd. Het plan zal na vier weken in werking treden. De beroepstermijn bedraagt zes weken.

Lasten, baten en dekking

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer afspraken over plankosten en planschaderisico zijn vastgelegd.